

Fry
Juw
R e1

**KAJIAN MORFOLOGI
KAWASAN KANTOR POS BERSEJARAH**
Sebagai Acuan Dasar Revitalisasi
Studi Kasus :
Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru
Di Jakarta Pusat



Tesis
Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Teknik Arsitektur

Oleh :
Sudarmawan Juwono
NIM : L4B 000174

**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER TEKNIK ARSITEKTUR
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2002**

UPT-PUSTAK-UNDIP

Tesis
KAJIAN MORFOLOGI
KAWASAN KANTOR POS BERSEJARAH
Sebagai Acuan Dasar Revitalisasi
Studi Kasus :
Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru
Di Jakarta Pusat

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 15 Juni 2002

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan memperoleh gelar Magister Teknik
Bidang Ilmu Teknik Arsitektur

Pembimbing Utama



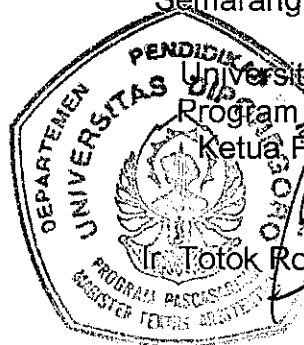
Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc

Pembimbing Pendamping



Ir. Edi Purwanto, MT

Semarang, 15 Juni 2002



Universitas Diponegoro
Program Pasca Sarjana
Ketua Program Studi

Ir. Totok Roesmanto, M. Eng

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

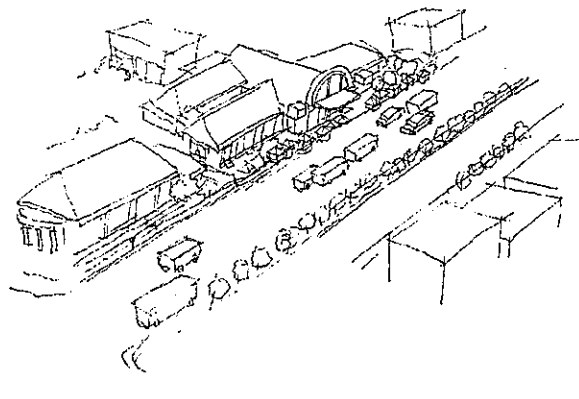
Semarang, 15 Juni 2002

Penulis

Sudarmawan Juwono

N I M : L4B 000174

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2011/T/MTAK
Tgl. : 24 AG '03



*Dan datanglah dari ujung kota itu, datang terburu buru
seorang laki laki yang berkata " Hai kaumku, ikutilah para
Rasul itu ".*

(Surat Yasin ; 36 ; 19)

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur ke hadirat Allah SWT sehingga kami dapat menyelesaikan penulisan tesis ini untuk memenuhi syarat syarat guna mencapai derajat sarjana S-2 serta memperoleh gelar Magister Teknik Arsitektur.

Dalam penulisan tesis ini penulis mengambil judul **Kajian Morfologi Kawasan Kantor Pos Bersejarah Sebagai Acuan Dasar Revitalitalisasi**, dengan studi kasus Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat.

Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak pihak yang telah banyak memberikan bantuan terutama :

1. Prof. Ir Eko Budihardjo, Msc, selaku Pembimbing Utama yang telah banyak memberikan pengarahan dan dorongan selama pembuatan tesis.
2. Ir Edi Purwanto, MT selaku Pembimbing Pendamping yang telah banyak meluangkan waktu memberikan bimbingan dan arahan.
3. Ir Indriastjario, M Eng selaku penguji dengan segala kritik dan sarannya.
4. Ir Totok Roesmanto, M Eng, selaku Ketua Program Magister Teknik Arsitektur dan Ir Edy Dharmawan, M Eng, selaku Sekretaris Program Magister Teknik Arsitektur yang banyak memberikan dorongan dan motivasi serta kritik yang berharga dalam penulisan.
5. Semua staff pengajar Magister Teknik Arsitektur Universitas Diponegoro yang banyak memberikan masukan mengenai ide dan penulisan.
6. Bagian administrasi Magister Teknik Arsitektur yang sangat berkontribusi ikut mendorong penyelesaian tesis ini.
7. Keluarga besar PT Pos Indonesia (Persero) Wilpos VI Semarang.
8. Orang tua kami, Dra Henny Suryanjari isteri kami serta anak anak kami Hafidz Firdaus Abdul Hakim dan Muhammad Jati Kuncoro yang banyak memberikan kelonggaran, dorongan dan inspirasi.
9. Para sahabat yang membantu dengan doa dan harapan.
10. Rekan rekan angkatan pertama program akhir pekan yang senantiasa saling mengingatkan dengan kesabaran serta menjaga semangat berfastabiqul khairat.

Serta semua pihak yang telah membantu dan tidak dapat disebutkan satu persatu semoga Allah SWT membalas dengan balasan yang lebih baik.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kepentingan ilmu arsitektur khususnya bidang perancangan kota. Harapan penulis adanya kritik dan saran yang akan menambah wawasan penulis pada masa mendatang.

Semarang, 15 Juni 2002

Penulis

Sudarmawan Juwono
NIM : L4B000174

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR LAMPIRAN	x
ABSTRAK	xi
I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	6
1.3. Keaslian Penelitian	7
1.4. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	8
1.5 Ruang Lingkup Dan Pemilihan Lokasi Penelitian	9
1.5.1 Substansi Penelitian	9
1.5.2 Pemilihan Lokasi Studi Kasus	9
1.6 Pendekatan Penelitian	10
1.7 Sistematika Penulisan	11
1.8 Pola Pemikiran	14
II TEORI MORFOLOGI KAWASAN KOTA DALAM REVITALISASI BANGUNAN BERSEJARAH	
2.1 Pendekatan Kajian Teoritik	15
2.1.1 Teori Sebagai Alat Analisis	15
2.1.2 Pola Pemikiran	16
2.2 Revitalisasi Bangunan Bersejarah Sebagai Bagian Perancangan Kota	17
2.2.1 Pengertian Dan Ruang Lingkup Revitalisasi	17
2.2.2 Implikasi Revitalisasi Bagi Kawasan	19
2.2.3 Karakteristik Dan Potensi Sebagai Parameter Revitalisasi	21
2.3 Morfologi Kawasan Kota Dalam Perancangan Kota	25
2.3.1 Pengertian Morfologi Kawasan Kota	25
2.3.2 Bentuk Dan Struktur Tata Ruang Kota	28
2.3.3 Analisis Kawasan Sebagai Produk Perancangan	30
2.4 Pembentukan Kawasan Berkarakteristik	39
2.4.1 Relasi Perancangan Kota Dalam Pendekatan Morfologi	39
2.4.2 Unsur Signifikan Integrasi Dan Koordinasi Kawasan	40
2.4.3 Parameter	46
2.5 Rangkuman Dan Kerangka Teoritik	49
2.5.1 Rangkuman	48
2.5.2 Kerangka Teoritik	51
2.5.3 Pertanyaan Penelitian	57
III RANCANGAN PENELITIAN	
3.1 Pemilihan Lokasi Studi Kasus	58
3.2 Definisi Operasional dan Satuan Kajian Penelitian	59

3.2.1	Definisi Operasional	59
3.2.2	Satuan Kajian Penelitian	59
3.3	Langkah Penelitian	60
3.4	Alat Penelitian	61
3.5	Metode Pengumpulan dan Analisis Data .	62
3.5.1	Teknik Pengumpulan Data	62
3.5.2	Teknik Analisis Data	63
3.6	Teknik Eksplanasi .	65
IV	ASPEK PERKOTAAN KANTOR POS BERSEJARAH DI JAKARTA, SEMARANG DAN YOGYAKARTA	
4.1	Deskripsi Kota Bersejarah Di Indonesia	67
4.1.1	Sejarah Perkembangan dan Pembentukan Kota Di Jawa	67
4.1.2	Tipologi Kota Di Jawa	69
4.1.3	Perkembangan Kota Kolonial Di Indonesia	74
4.2	Sejarah Keberadaan Dan Kebijakan Kantor Pos	76
4.2.1	Perkembangan Dan Keberadaan Kantor Pos	76
4.2.2	Kebijakan Pembangunan Gedung Kantor Pos	78
4.3	Tinjauan Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru .	80
4.3.1	Kondisi Sosial Ekonomi Budaya	80
4.3.2	Kondisi Dan Potensi Fisik Kawasan	82
4.4	Tinjauan Kawasan Kantor Pos Semarang	85
4.4.1	Kondisi Sosial Ekonomi Budaya	85
4.4.2	Kondisi Dan Potensi Fisik Kawasan	90
4.5	Tinjauan Kawasan Kantor Pos Yogyakarta	93
4.5.1	Kondisi Sosial Ekonomi Budaya	93
4.5.2	Kondisi Dan Potensi Fisik Kawasan	98
4.6	Kesimpulan Dan Pemilihan Lokasi Penelitian	102
4.6.1	Kesimpulan	102
4.6.2	Pemilihan Lokasi	104
V	KAWASAN KANTOR POS LAMA PASAR BARU DI JAKARTA PUSAT	
5.1	Latar Belakang Kesejarahan Dan Sosial Budaya	108
5.1.1	Perkembangan Kawasan Jakarta Pusat	108
5.1.2	Sejarah Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru	113
5.1.3	Perkembangan Sosial Ekonomi Budaya	116
5.2	Kedudukan Dan Struktur Kawasan	117
5.2.1	Kedudukan Dalam Kawasan Dan Ruang Kota	117
5.2.2	Struktur Kawasan	118
5.3	Kondisi Aktual Kawasan	119
5.3.1	Sistim Aktivitas Kawasan	119
5.3.2	Fenomena Pengunjung Dan Pelaku Aktivitas Lainnya	124
5.3.3	Sirkulasi Dan Pencapaian	127
5.3.4	Kondisi Fisik Tata Bangunan dan Lingkungan	131
5.3.5	Kondisi Visual Kawasan	134
5.4	Kebijakan Politik Pembangunan	138

5.4.1 Kebijakan Dasar Tata Ruang Kota	138
5.4.2 Deskripsi Rencana Pengembangan Kawasan	138
5.5 Rangkuman Dan Kesimpulan	141
5.5.1 Aspek Sosial Budaya Ekonomi Kawasan	141
5.5.2 Aspek Fisik Kawasan	142
VI EKSPLORASI KARAKTERISTIK DAN POTENSI ARSITEKTUR KAWASAN KANTOR POS LAMA	
6.1 Eksplorasi Struktur Skala Ruang Kota	143
6.1.1 Konfigurasi Dan Bentuk Kawasan	143
6.1.2 Pola Tata Ruang Kawasan	148
6.2 Sistem Aktivitas Kawasan	152
6.2.1 Perkembangan Aktivitas Kawasan	152
6.2.2 Hirarki Ruang Kawasan	160
6.3 Sistem Linkage Kawasan	162
6.3.1 Skeleton Dan Network Ruang Kota	164
6.3.2 Sistem Pedestrian Sebagai Pendukung Integrasi Kawasan	168
6.4 Tata Bangunan Dan Lingkungan	173
6.4.1 Unsur Figuratif Kawasan	173
6.4.2 Kinerja Fisik Bangunan Dan Lingkungan	178
6.5 Sistem Visual Kawasan	187
6.5.1 Relasi Visual Kawasan	187
6.5.2 Citra Dan Kinerja Visual Kawasan	190
6.6 Temuan Penelitian	196
6.6.1 Komponen Indikator Morfologi Kawasan	196
6.6.2 Unsur Morfologi Signifikan	208
VII PEMBAHASAN TEMUAN PENELITIAN	
7.1 Pembahasan Makro Karakteristik Dan Potensi Kawasan	211
7.1.1 Identifikasi Dasar Dan Korelasi Teoritik	211
7.1.1 Karakteristik Kawasan	218
7.1.2 Potensi Kawasan	224
7.2 Pembahasan Masalah Morfologi Signifikan	229
7.2.1 Kualitas Integrasi Tata Ruang	232
7.2.2 Kontekstualitas Dan Jati Diri Kawasan	247
7.2.3 Memperhatikan Aspek Sosio Spasial	267
7.3 Rangkuman	277
VIII KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
8.1 Kesimpulan	279
8.2 Rekomendasi	285
RINGKASAN	293
DAFTAR PUSTAKA	301
LAMPIRAN	305

DAFTAR TABEL

Nomor		Halaman
1	Implementasi Revitalisasi	19
2	Parameter Revitalisasi	22
3	Analisis SWOT Kelayakan Revitalisasi	24
4	Model Perkembangan Struktur Ruang Kota	29
5	Elemen Perancangan Kota Dalam Pendekatan Morfologi	39
6	Hubungan Moda Transportasi Dan Implementasi Sosio Spasial Kawasan	43
7	Parameter Sistim Visual Kawasan	48
8	Elaborasi Kajian Morfologi	56
9	Alat Penelitian	61
10	Metode Pengumpulan Data	62
11	Panduan Analisis Morfologi Kawasan	64
12	Tipologi Perkotaan Di Indonesia	73
13	Periodisasi Arsitektur Kota Kolonial Di Indonesia	74
14	Konsep Pemanfaatan Bangunan	79
15	Relasi Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru Dengan Pusat Aktivitas Kota Jakarta Pusat	83
16	Relasi Kawasan Kantor Pos Semarang Dengan Pusat Aktivitas Kota Semarang	93
17	Relasi Kawasan Kantor Pos Yogyakarta Dengan Pusat Aktivitas Kota Yogyakarta	105
18	Kondisi Morfologi Kawasan Kantor Pos Bersejarah	106
19	Aktivitas Kawasan Kantor Pos Lama Dan Sekitarnya	121
20	Waktu Aktivitas Kawasan Kantor Pos Lama Dan Sekitarnya	122
21	Fenomena Pengunjung	125
22	Kondisi Sirkulasi Dan Pencapaian	131
23	Kondisi Fisik Tata Bangunan Dan Lingkungan	132
24	Obyek Visual Potensial Kawasan	137
25	Bentuk Dan Konfigurasi Kawasan	144
26	Pola Tata Ruang Kawasan	149
27	Analisis Aktivitas Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru	154
28	Perkembangan Aktivitas	155
29	Hirarki Berdasarkan Aktivitas	160
30	Hirarki Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru	163
31	Skeleton Dan Network Ruang Kota	165
32	Sistim Pedestrian Sebagai Pendukung Integrasi Kawasan	169
33	Unsur Figuratif Kawasan	176
34	Kinerja Fisik Bangunan Danh Lingkungan	183
35	Relasi Visual Kawasan	188
36	Citra Dan Kinerja Visual Kawasan	192

37	Pembahasan Temuan Sistim Struktur Kawasan	213
38	Pembahasan Temuan Sistim Aktivitas Kawasan	214
39	Pembahasan Temuan Sistim Linkage Kawasan	215
40	Pembahasan Temuan Tata Bangunan Dan Lingkungan	216
41	Pembahasan Temuan Sistim Visual Kawasan	217
42	Rangkuman Temuan Morfologi	231
43	Konsep Skala Dalam Ruang Kota	238
44	Indikasi Tingkat Potensi Perubahan	249
45	Analisis Sistim Visual Kawasan	261
46	Pendekatan Acuan Desain Sistim Visual	266

DAFTAR GAMBAR

Nomor		Halaman
1	Kondisi Kantor Pos Bersejarah Di Jawa Tahun 1900 - 2003	3
2	Lingkungan Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta Pusat Tahun 2002	4
3	Pola Pemikiran	14
4	Skema Alur Pikir Kajian Teori	16
5	Contoh Revitalisasi Bangunan Di Jakarta	23
6	Skema Pembagian Tata Ruang	25
7	Tipologi Dan Morfologi Kawasan Tepi Sungai Di Jakarta	27
8	Pola Solid Dan Void	31
9	Pola Figure Ground	32
10	Pola Linkage Visual	34
11	Pola Linkage Struktural	35
12	Pola Linkage Kolektif	36
13	Fasad Bangunan Sebagai Identitas Bangunan Dan Lingkungan	38
14	Jalur Pedestrian Sebagai Aktivitas Pendukung	41
15	Jalur Pedestrian Sebagai Penghubung Kawasan	42
16	Ruang Terbuka Kawasan	45
17	Pendekatan Kota Sebagai Produk	54
17a	Pendekatan Kota Sebagai Proses	55
18	Skema Langkah Penelitian	60
19	Kota Demak Paska Kolonial	68
20	Pusat Kota Yogyakarta dan Surakarta	70
21	Kota Semarang Tahun 1695	71
22	Dari Pusat Kota Oud Batavia Ke Nieuw Batavia	72
23	Jaringan Kantor Pos Lama Di Pulau Jawa	77
24	Antara Stasiun Kota Dan Kantor Pos Pasar Baru	81
25	Peta Kawasan Pasar Baru Tahun 2002	84
26	Jembatan Berok Tahun 1920 Dan Tahun 2001	86
27	Gedung Papak Sebelah Kantor Pos Semarang	87
28	Kawasan Pasar Baru	88
29	Kedudukan Kantor Pos Semarang	91
30	Kantor Pos Yogyakarta Tahun 2002	95
31	Kawasan Malioboro Dulu Dan Sekarang	96
32	Kantor Bank Indonesia Yogyakarta	97
33	Kedudukan Kantor Pos Yogyakarta	100
34	Tipologi Kantor Pos Bersejarah Di Jakarta, Semarang Dan Yogyakarta	103
35	Situasi Lapangan Banteng Dan Depan Het Witte Huis	110
36	Perkembangan Pusat Kota Batavia Dari Masa Ke Masa	111
37	Antara Lapangan Banteng Dan Lapangan Monumen Nasional	112

38	Weltevreden Pusat Kota Nieuw Batavia	114
39	Kawasan Sekitar Kantor Pos Lama Pasar Baru Dulu Dan Sekarang	115
39a	Lingkungan Kantor Pos Lama Dulu Dan Sekarang	115
40	Kedudukan Kawasan Pasar Baru Dalam Tata Ruang Kota Jakarta	117
41	Peta Udara Kawasan Pasar Baru Dan Sekitarnya Tahun 1998	118
42	Aktivitas Sektor Informal	123
43	Sirkulasi Dan Pergerakan Kawasan	130
44	Artikulasi Aktivitas Sektor Informal	133
45	Sebaran Bangunan Bersejarah Di Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru	133
46	Potensi Visual Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru	136
47	Fragmen Visual Kawasan	137
48	Rencana Pengembangan Kawasan Pasar Baru Tahun 2000	140
49	Struktur Kawasan Kantor Pos Lama	145
50	Bentuk Dan Konfigurasi Ruang Kawasan	147
51	Figure Ground Kawasan Kantor Pos Lama	150
52	Aktivitas Dan Pemanfaatan Lahan	153
53	Struktur Aktivitas Kawasan	157
54	Hirarki Ruang Kawasan Kantor Pos Lama	162
55	Network Dan Pergerakan Ruang Kota	166
56	Sirkulasi Dan Aktivitas Kawasan	170
57	Pergerakan Pedestrian Kawasan	171
58	Bangunan Kantor Pos Lama Dan Gedung Kesenian Sebagai Eye Catching	174
59	Perspektif Visual Kawasan	175
60	Kondisi Fasad Dan Skyline Bangunan	175
61	Intensitas Pembangunan Di Kawasan Kantor Pos Lama	179
61a	Kondisi Tata Bangunan Dalam Skala Kawasan	180
62	Arsitektur Bangunan Kawasan Kantor Pos Lama	184
62a	Pengendalian Coverage Dan Pemunduran Bangunan	185
63	Sistim Relasi Visual Kawasan	189
64	Bangunan Kantor Pos Lama Sebagai Penanda	191
65	Serial Vision Jalan Pos Raya	193
66	Potensi Penanda Kawasan	194
67	Temuan Sistim Struktur Kawasan	197
68	Temuan Sistim Aktivitas Kawasan	199
69	Temuan Sistim Linkage Kawasan	202
70	Temuan Tata Bangunan Dan Lingkungan	205
71	Temuan Sistim Visual Kawasan	207
72	Rangkuman Hasil Penelitian	210
73	Skema Hubungan Antara Morfologi Dengan Masalah Kontekstual	212
74	Pembahasan Karakteristik Kawasan	221
75	Mengaktualisasikan Karakter Lama Kawasan	222
76	Pembahasan Potensi Kawasan	227
77	Adaptive Used Sebagai Pendorong Vitalitas Kawasan	228

78	Skema Pembahasan Pendekatan Revitalisasi Kawasan	230
79	Pembahasan Relasi Kawasan Secara Struktural Dan Fungsional	235
80	Memperkuat Elemen Perkotaan Dengan Memperhatikan Hirarki	236
81	Analisa Ruang Terbuka Kota	242
82	Penataan Aktivitas Pendukung Untuk Meningkatkan Integrasi Kawasan	245
83	Penataan Aktivitas Kawasan	246
84	Kontekstualitas Dan Jati Diri Kawasan Sebagai Fragmen Pusat Kota Kolonial	248
85	Penataan Kawasan Harus Memperhatikan Konteks Dan Jati Diri Kawasan	250
86	Pembahasan Magnet Kawasan	255
87	Pembahasan Generator Kawasan	257
88	Perspektif Visual Suatu Sekuen Menurut Gordon Cullen	260
89	Kawasan Sebagai Satu Kesatuan Visual	262
90	Urban Blok Jalan Antara Sebagai Serial Vision	263
91	Urban Blok Blok Jalan Pos Raya	264
92	Urban Blok Jalan Antara	265
93	Konsep Perancangan Kota Yang Ideal Dan Integral	268
94	Memperhatikan Aspek Sosial Kesejarahan	270
95	Memperhatikan Aspek Sosial Budaya	272
96	Memperhatikan Pengendalian Dan Regulasi	276
97	Skema Rangkuman Pembahasan	278
98	Konstelasi Morfologi Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru	280
99	Unsur Signifikan Dan Substansial Revitalisasi Kantor Pos Lama	286
100	Skema Rekomendasi Acuan Dasar Revitalisasi	287
101	Sinergi Penataan Sektor Informal Dan Aktivitas Utama	288
102	Konsep Alih Fungsi Dan Readaptive Used	289
103	Penataan Fisik Dan Fasad Bangunan	290

DAFTAR LAMPIRAN

Nomor	Halaman
1 Peta Kelurahan Pasar Baru Jakarta Pusat	305
2 Peta Sebaran Bangunan Bersejarah Di Jakarta Pusat	306
3 Situasi Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta Pusat	307
4 Peta Batavia Tahun 1740	308
5 Pembagian Wilayah Batavia	309
6 Peta Batavia Tahun 1900	310
7 Peta Batavia Tahun 1885	311
8 Rencana Kota Batavia Tahun 1858	312
9 Kantor Pos Lama Pasar Baru	313
10 Kantor Pos Lama Pasar Baru Tahun 1835-1853	314
11 Kantor Pos Lama Paska Tahun 1913	315
12 Tampak Kantor Pos Lama	316
13 Suasana Koridor Jalan Pasar Baru Raya Tahun 1900-an	317
14 Foto Jalan Pasar Baru Tahun 2001	318
15 Foto Udata Lapangan Banteng dan Sekitarnya	319
16 Lapangan Banteng Dan Gedung Keuangan	320
17 Tampak Kantor Pos Semarang	321
18 Pelanggaran Ketentuan Bangunan Di Lingkungan Kantor Pos Lama Pasar Baru	322
19 Penutupan Bangunan Di Lingkungan Kantor Pos Lama Pasar Baru	323
20 Detail Bangunan Kantor Pos Lama Pasar Baru	324
21 Suasana Lingkungan Jalan Pos Raya	325
22 Rangkaian Bangunan Sepanjang Jalan Pos Raya	326
23 Rangkaian Bangunan Sepanjang Jalan Antara	327
24 Perspektif Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru	328

ABSTRACT
STUDY OF MORPHOLOGY OF THE HISTORICAL POST OFFICE AREA
As Basic Guidelines Of Revitalization
Case Study Of The Area Of Pasar Baru Old Post Office In Center Jakarta

Colonial Post Office building in Indonesia is architecture that had been influenced by colonial culture. The old building is one of those artifact uniqueness where people could see in our colonial city in Indonesia. Its existence as last sequence of development function of post transportation and communication in Java were developed on the Post Raya road or post Groote from Anyer to Panarukan.

This paper by taking case study is Pasar Baru Old Post Office in Center Jakarta because it was one of significant city fragmentation strategic location center city and one of civic building form substance of Indonesian colonial city. As like that on the others historic building and environments so existence had been set back because its function no importance in the past.

Revitalization is purposed to be provided as city fragment and to be transformation cultural city to return contextual its setting in now.

The problematic is which element to be conserve, diperkuat and develop to explore potential and charactersitic by contextual setting. This research is purposed to explore characteristic and potential morphological of Pasar Baru Old Post Office Area in Center Jakarta to be used in arrange basic guidelines of revitalization.

Morphological of area is indication in development architecture of city that showed city ideology, hierarchy, activity development, linkage system, architecture development and visual aesthetic of city.

Study case research is ideographic and spesific used kualitatif rasionalistic method that approach and kualitatif analitic is basic urban design theoritical and morphological is grand *concept*. The study starts with an exploration to the cultural architectural historical background of Pasar Baru Old Post Office Area. The exploration is hope to reveals some clues which significant morpological problem for further study of revitalization.

The indicator of morphological element to be used component analysis is system structure of area, activity system, linkage system, building and setting and visual system of area.

Research is do by oservation or seeking direct with secondary datas and interviews..

Research componet is colaboration morphological and urban design that clarity relationship, hiarerchy, city vision is process design no product only. Uirban design theoritical that fiiled about quality physical setting, daya dukung, visual system and focused in element design. Basically there are two fundamental research questions in this study, they are : 1) What is substantial characteristic in morpological area, 2) What is potensial morphological can be to develop revitalization concept.

Finally, despite all this findings, this study finding are 1) The substantial characteristic is structural linkage and visual so cause area had been degradation meaning and contextuality 2) Potential area that there are development supporting activity and pedestrian ways is vitality of development area.

The basic guide lines to develop concept about revitalization Pasar Baru Old Pos Office that is 1) How to conservation area characteristic 2) How to provide vitality area by re design supporting activity and pedestrian ways.

The conclution characteristic and potential aspect are 1) Area Of Pasar Baru Old Post Office is a structure and configuration of colonial city center Nieuw Batavia 2) There are activity can be develop to vitality area.

It is recommended research is guide line revitalization have to integrate area and provide contextual area in socio physio spatial system.

ABSTRAKSI

Gedung Kantor Pos bersejarah peninggalan kolonial merupakan sekuen terakhir dari perkembangan fungsi pos sebagai pemberhentian moda transportasi dan komunikasi di kota-kota besar yang dibangun pada sepanjang jalan Pos Raya atau The Post Groote dari Anyer hingga Panarukan. Keberadaannya menandai kesejarahan kawasan sekitarnya serta menjadikan sebagai saksi dinamika dan perkembangan arsitektur perkotaan kolonial di Indonesia. Tesis ini mengambil studi kasus kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat yang memiliki signifikansi sebagai pusat dan *civic building* kota kawasan kolonial yang terpenting di Indonesia yang harus dilestarikan.

Revitalisasi dimaksudkan untuk meningkatkan daya dukungnya sebagai fragmen kota dan melakukan transformasi budaya kota guna mengembalikan kontekstualitasnya pada masa sekarang. Permasalahannya adalah unsur apa yang harus dipertahankan, diperkuat dan dapat dikembangkan maka diperlukan upaya menggali potensinya dan mempertahankan karakteristiknya dengan melihat konteks lingkungan. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengeksplorasi karakteristik dan potensi morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat serta mendapatkan pemahaman permasalahan arsitektural kawasan sehingga dapat digunakan dalam penyusunan acuan dasar revitalisasi. Morfologi kawasan merupakan bentuk indikasi dalam dinamika perkembangan arsitektur perkotaan yang menunjukkan ideologi kota, struktur, hirarki, perkembangan aktivitas masyarakat, sistem hubungan, perkembangan arsitektur dan estetika visual kota.

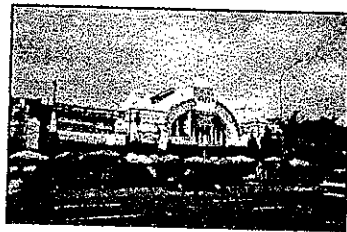
Penelitian studi kasus ini bersifat ideografis dan spesifik menggunakan metoda kualitatif rasionalistik yaitu pendekatan dan analisis secara kualitatif didasarkan teori urban desain dan morfologi sebagai *grand concept*. Indikator elemen morfologi yang dijadikan komponen pembahasan yaitu : sistem struktur kawasan, sistem aktivitas, sistem linkage, tata bangunan dan lingkungan serta sistem visual kawasan. Penelitian dilakukan dengan cara observasi atau pengamatan langsung di lapangan didukung data sekunder dan wawancara.

Komponen penelitian ini merupakan kolaborasi antara komponen morfologi dari teori Roger Trancik dan komponen perancangan kota dari teori Hamid Shirvani yang saling melengkapi. Adanya komponen morfologi akan memperjelas bentuk hubungan, hirarki maupun visi kota sebagai wujud proses bukan produk semata. Sedangkan teori perancangan akan mengisi mengenai kualitas fisik lingkungan, daya dukung lingkungan, sistem visual dan mengarahkan pada suatu elemen perancangan.

Temuan yang didapatkan adalah 1) Karakteristik utama adalah sistem linkage berupa relasi struktural dan visual sehingga menyebabkan kawasan mengalami kemunduran makna bagi masyarakatnya 2) Potensi yang ada adalah adanya perkembangan sistem pendukung aktivitas dan sistem jalur pedestrian sebagai unsur vitalitas pembangunan kawasan.

Sebagai acuan dasar adalah arahan konseptual mengenai revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru yang mencakup 1) Bagaimana mempertahankan dan memperkuat karakteristik kawasan, 2) Bagaimana meningkatkan vitalitas kawasan melalui penataan sistem aktivitas pendukung dan pengarahannya sistem pedestrian.

Kesimpulan yang didapatkan yaitu 1) Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru merupakan kesatuan struktur dan konfigurasi pusat kota kolonial Nieuw Batavia 2) Adanya aktivitas pada kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru yang dapat meningkatkan vitalitas kawasan. Sedangkan rekomendasi penelitian yang diajukan adalah bahwa acuan dasar revitalisasi Kantor Pos Lama adalah memperhatikan integrasi kawasan dan meningkatkan kontekstualitas dan jati diri kawasan.



BAB I

PENDAHULUAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangunan kantor pos bersejarah peninggalan masa kolonial di pusat-pusat kota seperti Jakarta, Bandung, Semarang, Yogyakarta atau Surabaya adalah bagian kekayaan warisan arsitektur masa lalu dan merupakan mosaik sejarah perkembangan perkotaan Indonesia. Keberadaannya menjadi bagian fragmentasi wajah kota yang menampilkan warisan budaya arsitektur kota.

Kelembagaan kantor pos di Indonesia atau dalam bahasa Belanda disebut "*post kantoor*" pertama kali di Indonesia didirikan pemerintah kolonial Belanda di Batavia (Jakarta) pada tahun 1746. Pada tahun 1806 Gubernur Jenderal William Daendels membangun "*Post Groote Weg* atau Jalan Pos Raya " yang membentang dari Anyer hingga Panarukan dengan maksud mendukung politik kolonial menjamin kelancaran komunikasi serta perhubungan militer.

Jalan Pos Raya yang dilengkapi dengan pos-pos pemberhentian kurir serta kendaraannya menghubungkan kota-kota besar yang mempunyai arti ekonomi dan politik penting di Jawa seperti Batavia, Bandung, Cirebon, Semarang dan Surabaya.

Kemudian pos-pos pemberhentian yang ada pada jalur strategis tersebut berkembang menjadi jaringan kantor pos yang tidak hanya melayani kebutuhan komunikasi tetapi juga pengiriman uang melalui wesel, pengiriman barang, mendukung aktivitas administrasi pemerintah seperti penyetoran pajak, pembayaran gaji pegawai dan sebagainya.

Perkembangan yang terjadi pada sektor telekomunikasi, perbankan dan jasa kurir swasta mengakhiri sedikit demi sedikit mengurangi peran kantor pos sebagai satu satunya penyedia layanan jasa masyarakat karena bukan menjadi satu satunya media pelayanan tersebut.

Meskipun demikian karena telah memiliki segmen pasar tersendiri termasuk pangsa bisnis maka keberadaan pelayanan pos yang memiliki keunggulan sistem jaringan internasional dengan berbagai inovasi hingga sekarang di negara-negara maju masih diperlukan.

Kantor Pos Lama Pasar Baru yang berada pada pusat kota Jakarta Pusat sebagai salah satu dari beberapa kantor pos bersejarah di Indonesia merupakan salah satu kantor pos terpenting di Jawa.

Pada masa sekarang gedung kantor pos tersebut telah dialihfungsikan menjadi kantor pelayanan filateli yang merupakan bagian kecil dari aktivitas pelayanan pos.

Kondisi aktual sekarang menunjukkan bahwa gedung dan lingkungannya mulai kehilangan kontekstualitasnya yang ditandai gejala penurunan kualitas lingkungan baik secara fisik maupun sosial sebagai suatu pusat aktivitas yang mendukung kehidupan perkotaan.

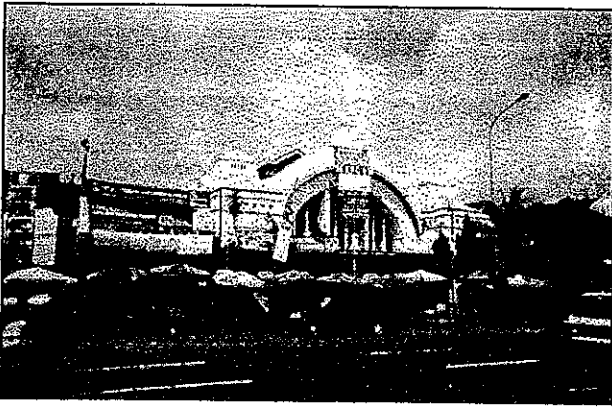
Padahal dilihat dari berbagai aspek Kantor Pos Lama Pasar Baru sangat berpotensi sebagai suatu aktivitas pendukung baik pada skala kawasan maupun skala kota.

Kenyataannya kawasan Pasar Baru telah ditetapkan kawasan Perbelanjaan Dan Wisata Budaya berskala internasional karena merupakan bagian dari sistim ekonomi sosial budaya perkotaan Jakarta Pusat yang potensial dan memiliki arti bagi sejarah kota Jakarta. Potensi kesejarahan lain seperti seperti Gedung Kesenian Jakarta, Lapangan Banteng sebagai monumen ruang terbuka, Katedral Jakarta, Masjid Istiqlal atau *riverscape* sungai Ciliwung yang menjadi saksi perkembangan kota Jakarta yang hingga saat ini belum disinergikan sebagai suatu kawasan rekreasi kota.

Untuk mengembalikan vitalitasnya sehingga dapat mendukung kehidupan perkotaan maka pelestarian dalam konsep “ mengembalikan karakter fisik serta mengadaptivasi ulang fungsinya “ harus dilakukan guna menghindari efek degradasi lingkungan.

Eko Budiardjo menggambarkan sebagai bentuk gejala kelambanan fisik (*physical lag*) dan kelambanan budaya (*cultural lag*) yang terjadi bilamana penataan lingkungan binaan tertinggal atau gagal mewadahi tuntutan sistem sosial yang berkembang. Sedangkan kelambanan budaya terjadi apabila tuntutan sosial tidak sesuai dengan formulasi tujuan pada sistem budayanya (1999 ; 42).

Gejala ini terjadi pada pembangunan yang menganggap elemen lama tidak dianggap produktif dan memiliki arti ekonomi lagi. Padahal pembangunan yang menafikan dinamika budaya kota berkelanjutan selain menghapuskan sejarah juga memiskinkan *townscape*, *genius loci* atau jati diri yang menyiratkan ciri khas suatu kota (Budiardjo, 1999 ; 93).



Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta terletak berada pada jalan Pos Raya berdekatan dengan kawasan perbelanjaan Pasar Baru dan lapangan Banteng.



Kantor Pos Lama Jakarta Kota-Jakarta Kota terletak di depan bekas Balaikota Lama Jakarta Kota



Kantor Pos Pasar Beringharjo-Yogyakarta terletak berdekatan dengan kawasan wisata Malioboro, alun alun Keraton Yogyakarta dan Pasar Beringharjo



Kantor Pos Pasar Johar -Semarang terletak dekat pusat kota lama Semarang, jalan utama kota Semarang masa lalu (jalan Bojong) dan pasar Johar.



Kantor Pos Cikini - Jakarta Pusat terletak pada kawasan elite Menteng yang menjadi daerah pengembangan kawasan Nieuw Batavia pada masa lalu

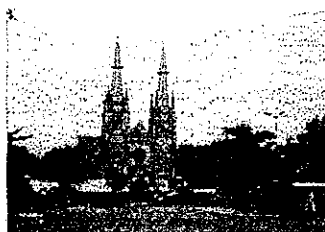
Gambar 1

Kondisi Kantor Pos Bersejarah Di Jawa Tahun 1900 - 2003

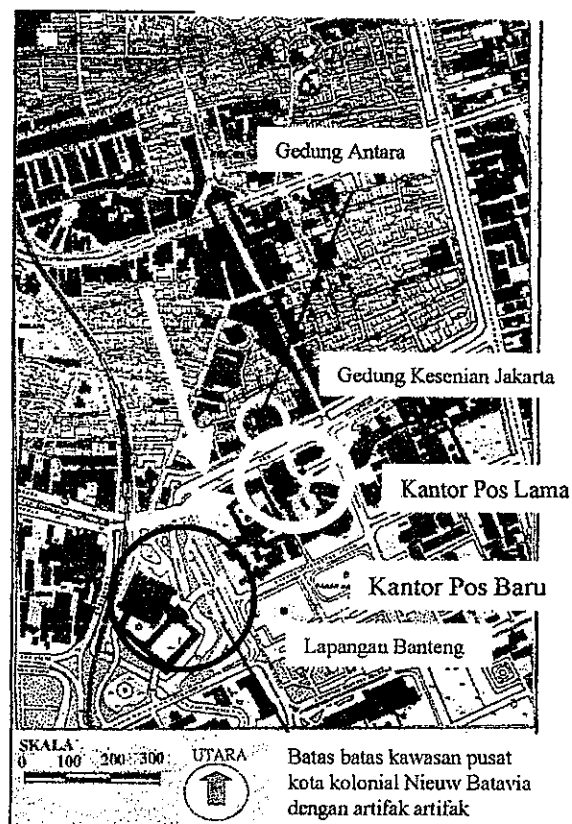
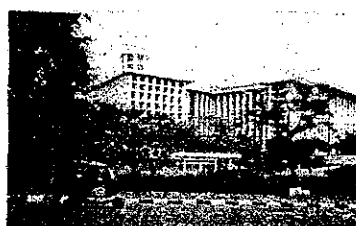
Bangunan Kantor Pos peninggalan masa kolonial hingga kini masih digunakan untuk aktivitas pelayanan pos. Bangunan bangunan tersebut dibangun pada tahun 1900-an dengan bentuk, arsitektur serta ciri khas yang beraneka ragam. Ciri yang menonjol adalah keberadaannya pada pusat aktivitas dan keramaian kota.



Gedung Antara dengan arsitektur art deco dibangun tahun 1920-an kurang lebih bersamaan dengan pembangunan kantor pos paling akhir terletak pada tepi sungai Ciliwung dan lingkungan Perbelanjaan Pasar Baru



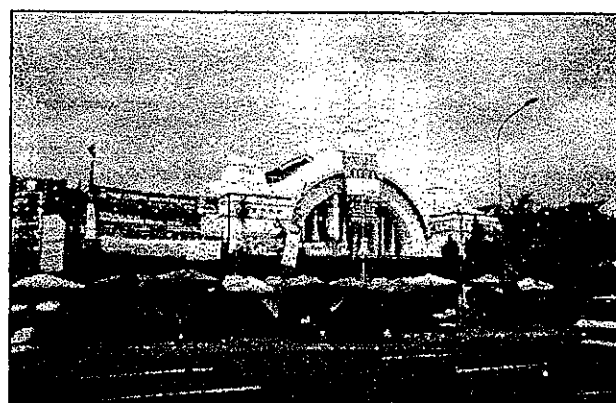
Katedral Jakarta bergaya *neo classic* dibangun tahun 1901 dan Masjid Istiqlal dibangun mulai tahun 1966-1977 berada pada ruas jalan Katedral yang menepati ujung lapangan Banteng



Batas batas kawasan pusat kota kolonial Nieuw Batavia dengan artifak artifak arsitektur yang menunjukkan pengaruh kota Eropa pada masa lalu.



Gedung Kesenian Jakarta dibangun tahun 1821 merupakan bangunan tertua di kawasan ini



Kantor Pos Lama Pasar Baru sekarang kemungkinan generasi ke 3 dan diperkirakan dibangun tahun 1920-an sebelumnya telah ada bangunan lama sederhana sebagai kantor pos

Gambar 2

Lingkungan Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta Pusat Tahun 2002

Kantor Pos Lama Pasar Baru yang berlokasi di tepi jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung mengingatkan kejayaan proyek jalan Pos Raya - Gubernur Jenderal Daendels dan pembangunan kawasan Weltevreden - Nieuw Batavia.

Melalui revitalisasi dapat menyeimbangkan perkembangan fisik kota, intensitas pembangunan dan fungsi kawasan sebagai refleksi perkembangan sosio spatial untuk mengeliminasi gejala “ *physical and cultural lag* ” tersebut.

Maka revitalisasi sebagai salah satu alternatif konsep perancangan kota berkelanjutan selain memperhatikan kawasan juga memperhatikan aspek kesejarahan dan tuntutan perkembangan ekonomi perkotaan.

Catanese (1979 ; 416) mengemukakan hubungan program pelestarian bangunan dikaitkan dengan kawasan adalah kehadiran suatu obyek (bangunan) akan mempengaruhi kawasan sekitarnya dan bermakna untuk meningkatkan kualitas serta citra lingkungannya.

Dengan demikian perancangan kota dalam konteks revitalisasi harus memperhatikan hubungan antara lingkungan binaan dengan perkembangan fisik dan non fisik kota atau kawasannya.

Model revitalisasi sebagai bentuk alternatif perancangan kota yang memperhatikan bangunan dan lingkungan bersejarah sudah banyak diterima oleh para investor di negara negara maju yang beranggapan bahwa pengembangan kembali pada kawasan bersejarah akan meningkatkan *value added* bagi lingkungannya (Hamid Shirvani , 1985 ; 44).

Program tersebut harus didasarkan pada pedoman dan kriteria yang jelas dapat memberikan arah bagi pengendalian dan pengembangan bangunan dikaitkan dengan keberadaannya terhadap kawasan.

Pengertian revitalisasi sendiri yang memiliki terminologi “ peningkatan fungsi atau nilai (*value*) “ yang lebih spesifik melalui pendekatan ekonomi.

Bagaimana revitalisasi dikaitkan dengan morfologi kawasan didasarkan pada fakta bahwa bangunan adalah produk dari perkembangan ekonomi sosial budaya perkotaan sebagaimana pernyataan Ali Madanipour bahwa bersama dengan elemen kota lainnya bangunan membentuk “ *urban fabrics* “ yang secara konfiguratif memberikan warna dan struktur khas dalam skala kawasan maupun kota. Konfigurasi “ morfologi dalam *urban fabrics* “ tersebut sebagai akumulasi sistim fisik, sosial, ekonomi dan budaya perkotaan (Zahnd, 1999 ; 2).

Dinamika morfologi kawasan pada hakekatnya adalah ekspresi dari perkembangan sosial budaya ekonomi masyarakat perkotaan dalam aktivitasnya.

Rob Krier menyebutkan analisis morfologi sebagai indikasi perkembangan kawasan dilihat dari 2 (dua) karakteristik dasar arsitektural yaitu rupa (bentuk) dan tampak (Krier, 1979 ; 5).

Sedangkan Zahnd merumuskan kembali 3 (tiga) aspek lainnya yang harus dikaji bersama aspek morfologi tersebut yaitu : tipologi, skala dan identitas (Zahnd, 1999 ; 144) guna mewujudkan citra arsitektur kawasan.

Pengertian morfologi adalah susunan atau bentuk obyek atau sistim yang tidak hanya memperhatikan segi tempat (tipologi) dan hubungan dengan sub sistem pembentuk kota atau kawasan lainnya.

Dalam sistem hubungan ini pemahaman mengenai morfologi perkotaan dapat dikaji melalui pendekatan struktural, fungsional dan visual yang berkaitan dengan struktur dan fungsi kawasannya.

Dengan demikian program revitalisasi harus terlebih dulu mengidentifikasi terlebih dahulu karakteristik dan potensi kawasan untuk mempertahankan identitas dan karakter kawasan secara keseluruhan yang terbentuk dalam dinamika tersebut di atas.

Senada dengan pandangan tersebut, seorang pakar perkotaan Indonesia, Mohammad Danisworo mengemukakan bahwa pertimbangannya adalah nilai obyek dalam lingkungan kota (1991 ; 17) sehingga revitalisasi bangunan bersejarah harus memperhatikan aspek morfologi kawasan sekitarnya.

Sehingga dasar revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru adalah mengembalikan serta mempertahankan karakteristik dan mengembangkan potensi kawasan secara kontekstual sebagai program perancangan kota yang berkelanjutan.

1.2 Perumusan Masalah

Inti permasalahan yang dapat dikemukakan dari uraian di atas adalah diperlukan kajian morfologi guna mendapat suatu acuan dasar dalam revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru yang bersifat kontekstual.

Indikasi dinamika morfologi adalah adanya perubahan struktur, perkembangan aktivitas, pergeseran fungsi lingkungan, tata guna lahan, peraturan dan kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan tata ruang.

Faktor faktor berpengaruh lainnya sebagai akibat tidak adanya studi morfologi yang mendalam secara kontekstual adalah :

- Kurangnya kesadaran serta pemerintah maupun pemilik bangunan terhadap pentingnya pelestarian bangunan dan lingkungan bersejarah baik dari segi sosial ekonomi budaya.
- Produk perundang-undangan pelestarian sebagai bentuk pengendalian ssaat ini belum memadai yang bersifat tiga dimensional seperti *guide lines* atau arahan perancangan praktis dan fleksibel bagi pelaku pembangunan kota.

Maka dari kajian morfologi dapat diidentifikasi aspek identitas dan karakteristik serta potensi kawasan secara mendalam sebagai implikasi pembentukan dan perkembangan kawasan untuk melandasi acuan dasar revitalisasi.

Adapun pertanyaan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Apa yang menjadi substansi karakteristik morfologi kawasan untuk dilestarikan dan harus diperkuat untuk mempertahankan karakteristik arsitektur kota.
- Potensi apa yang dapat dikembangkan dalam penataan kawasan , serta faktor faktor yang yang dapat dimanfaatkan menjadi acuan dasar revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru.

1.3 Keaslian Penelitian

Beberapa penelitian eksplorasi nilai arsitektur kota dan kawasan sebagai acuan dasar perancangan :

- a. Eko Alvarez dalam thesisnya “ Eksplorasi Karakter Arsitektur Kota Di Kawasan Pusat Kota Sebagai Salah Satu Acuan Penataan Dan Pengembangan Studi Kasus Kota Padang, Institut Teknologi Bandung, 1993 yang merupakan penelitian guna menggali unsur –unsur dasar arsitektur kota berdasarkan elemen elemen perancangan kota yang membentuknya.

- b. Rita Walaretina (dalam Yusuf Ismail, 1999 ; 6) dalam thesisnya “ Dasar-dasar Implementasi Kegiatan Preservasi Historis Bangunan dan Lingkungan di DKI Jakarta dengan studi kasus Oud Batavia-Jakarta Kota “ mendasarkan penelitiannya pada pengalaman negara-negara Eropa dalam menyelamatkan lingkungan bersejarah kota. Penelitian tersebut di atas mencoba menggali kemungkinan suatu arahan penyusunan guide lines dalam pelaksanaan kegiatan preservasi lingkungan dikaitkan tujuan komersial terutama pengembangan pariwisata. Hasil lainnya yang diperoleh adalah memberikan gambaran berupa identifikasi permasalahan kegiatan preservasi historis sebagai bentuk informasi bagi pemerintah, swasta dan masyarakat untuk menentukan dasar-dasar implementasi yang tepat bagi program tersebut di DKI Jakarta.
- c. Yusuf Ismail (1999) dalam tesisnya “ Konfigurasi Ruang Dan Bangunan Kawasan Kota Lama “ merupakan kajian “ sistem konfigurasi dan bentuk struktur “ yang dapat dimanfaatkan sebagai acuan untuk melakukan konservasi tata ruang kawasan.

1.4 Tujuan Dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian sebagai berikut :

- a. Mengeksplorasi karakteristik dan potensi morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat.
- b. Mendapatkan suatu pemahaman terhadap permasalahan kontekstual morfologi kawasan dikaitkan dengan elemen perancangan kota yang membentuknya.
- c. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan arahan mempertahankan karakteristik dan mengembangkan potensi kawasan sebagai acuan dasar revitalisasi.

Manfaat penelitian antara lain :

- a. Secara teoritis memberikan rekomendasi dan kontribusi pemikiran mengenai karakteristik dan potensi morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai acuan dasar revitalisasi.

- b. Mendapatkan pemahaman konseptual mengenai morfologi kawasan kantor pos bersejarah yang memiliki signifikansi kontekstual terhadap arsitektur perkotaan di Indonesia.

1.5 Ruang Lingkup Dan Pemilihan Lokasi Penelitian

1.5.1 Substansi Penelitian

Penelitian ini dalam rangka mendapatkan acuan dasar berupa parameter dan faktor signifikan untuk penyusunan kriteria dasar revitalisasi kantor pos bersejarah dengan studi kasus Kantor Pos Lama Pasar Baru didasarkan pada kajian morfologi kawasannya.

Eksplorasi morfologi dalam penelitian ini tidak bersifat kesejarahan tetapi lebih mengarah pada elemen elemen perancangan kota yang menjadi pembentuk karakter arsitektur kawasan dari waktu ke waktu.

Kontekstualitas penelitian didasarkan upaya menghidupkan kembali obyek yang memiliki potensi pada masa lalu serta meningkatkan prospek dan fungsinya yang ada sekarang dengan memanfaatkan potensi yang dimiliki kawasannya.

1.5.2 Pemilihan Lokasi Studi Kasus

Pola penelitian studi kasus diperlukan untuk dapat melakukan penelitian yang bersifat ideografis dan bersifat mendalam. Sehingga meskipun tidak bermaksud melakukan generalisasi namun pemilihan lokasi studi kasus didasarkan pada kompleksitas permasalahan dan urgensinya.

Sebagai kriteria pertama kawasan yang dipilih adalah kesejarahan dan kedua adalah aspek tipologi kawasan kota yang merupakan representasi dari kawasan kota bersejarah di Indonesia.

Dari hasil pemilihan melalui analisis SWOT (*Strengths Weakneses Opportunities Threats*) maka dipilih sebagai studi kasus yaitu kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat.

Saat ini Kantor Pos Lama Pasar Baru difungsikan menjadi Kantor Filateli Jakarta, dalam kajian ini untuk lebih menekankan kesejarahannya maka tetap disebut sebagai Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat dan sekaligus untuk membedakan

dengan Kantor Pos Pasar Baru yang sekarang menghadap ke Lapangan Banteng. Kantor Pos Lama Pasar Baru ini memiliki arti penting bagi kawasan maupun lingkungan sekitarnya sebagai artifak bersejarah dan salah satu pusat aktivitas masyarakat pada masa lalu maupun pada masa sekarang.

1.6 Pendekatan Penelitian

Penelitian ini mengacu pada metode rasionalistik kualitatif melalui pola studi kasus yang terpilih secara representatif mewakili kawasan kantor pos yang bersejarah. Pendekatan kontekstualitas dalam penelitian ini berpegang pada konteks dari waktu ke waktu yang berpijak pada anggapan bahwa kota perlu dasar identifikasi fisik yang bersumber pada struktur maupun elemen lama dan regional/lokal ; dari apa yang pernah dimiliki oleh suatu tempat. (Wiryomartono, 1999 ; III-33).

Pendekatan kontekstual dilakukan karena ‘ **substansi revitalisasi** ‘ memperhatikan fenomena masa lalu sebagai potensi untuk mengembangkan kepentingan masa sekarang atau masa yang akan datang tanpa menghilangkan karakteristik dasarnya. Sehingga masa lalu harus diinterpretasikan atau dimaknakan secara pragmatis dalam kerangka konseptual masa sekarang maupun yang akan datang baik secara simbolik maupun fungsional.

a. Pendekatan Teoritik

Melakukan eksplorasi teori mengenai pembentukan dan perkembangan kawasan kota dan preservasi dalam revitalisasi bangunan sebagai implementasi perancangan kota. Pemahaman teoritik tersebut dalam rangka melakukan eksplanasi dan menyusun kerangka teoritik dari “ *grand theory* “ kemudian dikembangkan menjadi suatu *grand concept*.

Kajian revitalisasi melalui studi morfologi ini didasarkan pendekatan kontekstualisme yang dilandaskan pengertian bahwa pada dasarnya suatu obyek adalah kontekstual dan perlu pendekatan yang bersifat ke depan. Maka kajian morfologi ditekankan pada anatomi kawasan kota dalam kondisi sekarang berdasarkan pendekatan “ perancangan “ sehingga nantinya akan diperoleh suatu

parameter kontekstual dalam perancangan. Teori yang digunakan adalah sebagai berikut :

- Teori pelestarian dan teori perancangan kota dan teori pendukung lainnya.
- Teori morfologi kawasan perkotaan dari Roger Trancik serta teori pendukung lainnya dalam melakukan analisa anatomi morfologi kawasan.

Dalam penelitian rasionalistik kualitatif ini sangat memungkinkan karena peneliti dapat melakukan pendekatan interdisipliner melalui berbagai teori guna membangun suatu *grand concept*.

b. Pendekatan Empirik

Pendekatan empirik sangat penting dikemukakan pertama sebagai dasar justifikasi bahwa obyek tersebut perlu dilakukan penelitian. Kondisi nyata yang terjadi pada lapangan nantinya akan membantu pengujian dan eksplanasi teori pada lingkungan yang berbeda.

Kedua penggunaan teori-teori perancangan dari Hamid Shirvani atau morfologi Roger Trancik harus diverifikasi secara empirik untuk mendapat formulasi yang kontekstual.

Penelitian ini tidak dimaksudkan melakukan mengejar generalisasi sangat tepat untuk melakukan verifikasi teori melalui pendekatan empirik yang bersifat spesifik dan ideografis.

Sehingga dalam penyusunan acuan dasar revitalisasi sebagai hasil pembahasan temuan akan menjadi kontekstual.

1.7 Sistematika Penulisan

Thesis ini direncanakan dalam 8 (delapan) bab yang terdiri dari :

- Bab Pertama Pendahuluan, berisi tentang latar belakang mengenai urgensi dan pentingnya penelitian kajian morfologi untuk mendapat temuan sebagai suatu landasan acuan revitalisasi kantor pos bersejarah, perumusan masalah, tujuan, manfaat penelitian dan usulan sistematika penelitian.

- Bab Kedua Teori Morfologi Kawasan Dalam Revitalisasi Lingkungan Bersejarah adalah untuk menggali teori yang berkaitan dengan teori revitalisasi lingkungan bersejarah dan morfologi kawasan. Adapun yang dikemukakan sebagai *grand theory* adalah : teori Hamid Shirvani (untuk perancangan kota) dan teori Roger Trancik (teori pembentukan morfologi kota).

Sebagai parameter penelitian adalah teori perancangan kota Hamid Shirvani dan teori morfologi kota Roger Trancik.

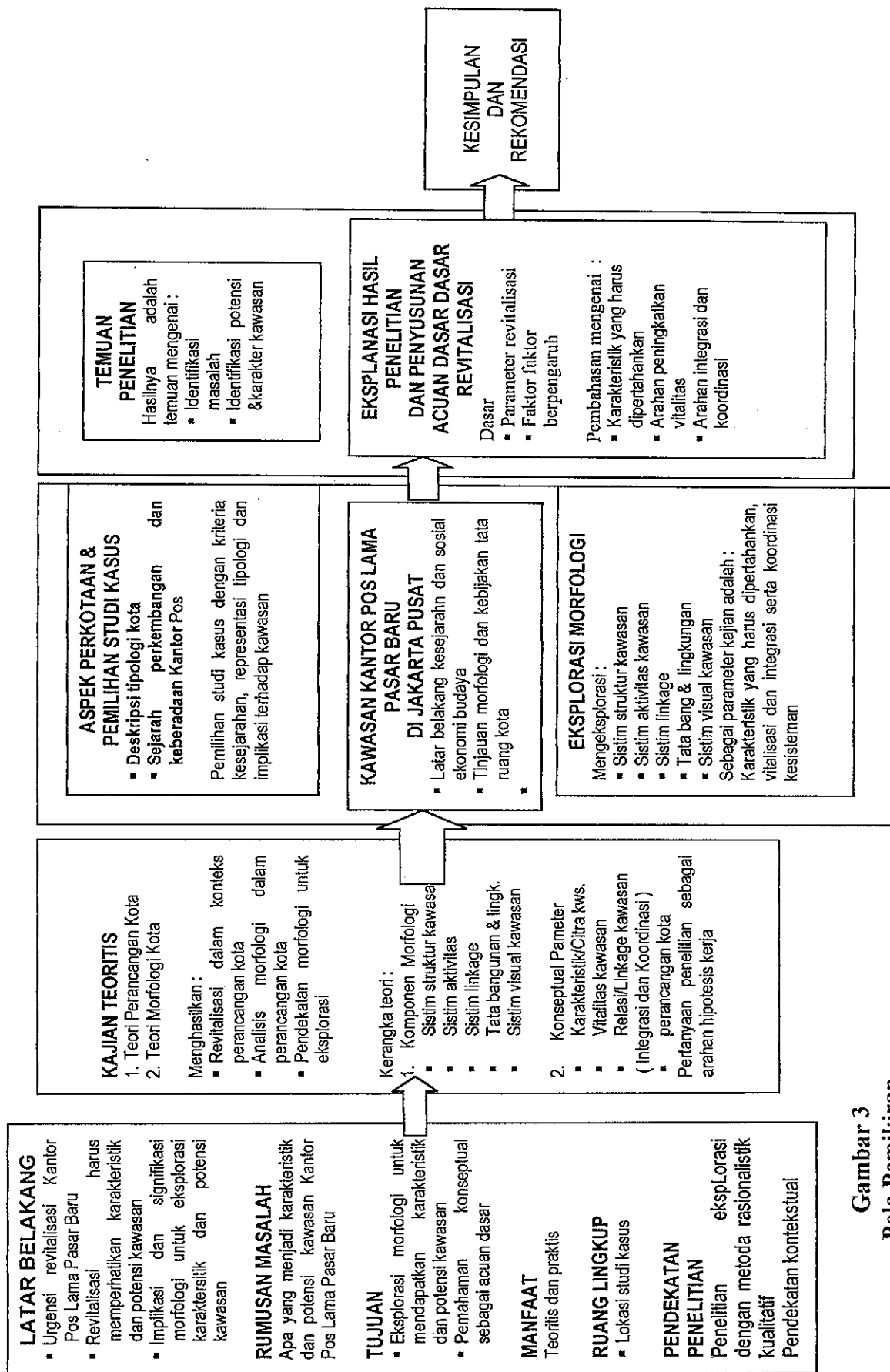
Elemen perancangan dan analisis morfologi ini distrukturkan menjadi “ *grand concept* “ yang kemudian dikembangkan suatu komponen penelitian untuk mengeksplorasi morfologi kawasan.

- Bab Ketiga Rancangan Penelitian membahas mengenai kerangka kerja penelitian yang bersifat operasional, jalannya penelitian dan penggunaan metode rasionalistik kualitatif sebagai metoda analisis serta pembahasan penelitian. Sedangkan untuk eksplanasi atau pemaknaan menggunakan sistim analisis strukturalisme untuk melihat keterkaitan temuan hingga mampu memberikan makna dalam totalitasnya.
- Bab Keempat Aspek Perkotaan Kantor Pos Bersejarah yang membahas mengenai tipologi perkotaan bersejarah di Indonesia dan keberadaan Kantor Pos bersejarah pada 3 (tiga) kota di Indonesia. Secara sekilas dideskripsikan kawasan kantor pos bersejarah pada kota Jakarta mewakili kota kolonial murni, Semarang mewakili kota semi tradisional kolonial dan Yogyakarta mewakili kota tradisional. Pada akhir pembahasan dipilih kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai kawasan studi kasus penelitian ini.
- Bab Kelima Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru mendeskripsikan dan membahas secara khusus hal hal yang menyangkut morfologi kawasan Pasar Baru dan lingkungan Kantor Pos Lama Pasar Baru. Pembahasan meliputi aspek kesejarahan, perkembangan sosial ekonomi budaya kawasan, sistim aktivitas kawasan, sirkulasi dan pencapaian, kondisi bangunan dan lingkungan serta sistim

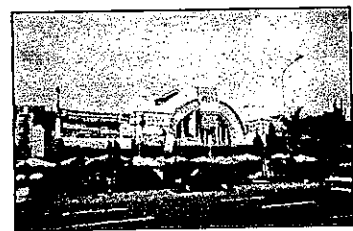
visual kawasan yang dominan. Pada akhir pembahasan disimpulkan adanya komponen yang secara nyata memiliki hubungan dan menjadi faktor dominan dalam pembahasan selanjutnya.

- Bab Karakteristik Dan Potensi Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru adalah menganalisis aspek morfologi kawasan yang mengarah pada pembentukan karakteristik kawasan. Hasil eksplorasi berupa temuan mengenai sistim struktur, konfigurasi, pola kawasan, ruang terbuka dan hirarki kawasan. Aspek aktivitas membahas mengenai karakteristik, pola penataan aktivitas dan aktivitas pendukung. Aspek linkage membahas mengenai sistim pergerakan, sirkulasi dan parkir kawasan tersebut. Aspek bangunan dan lingkungan membahas mengenai tampilan dan konfigurasi bangunan dan lingkungan. Sedangkan analisis visual membahas sistim visual lingkungan terutama mengenai sistim visual fasad bangunan.
- Bab Ketujuh Pembahasan Temuan Penelitian adalah menguraikan dan mengeksplanasi temuan studi yang kemudian distrukturkan kembali dalam satu landasan dasar acuan revitalisasi.
- Kesimpulan Dan Rekomendasi, pada bab ini disusun mengenai korelasi penelitian morfologi dikaitkan tujuan memperoleh acuan dasar revitalisasi, substansi penelitian serta rekomendasi bagi pelaksanaan praktis maupun bagi penelitian lanjutan.

1.8 Pola Pemikiran



Gambar 3
Pola Pemikiran



BAB II

TEORI MORFOLOGI KAWASAN KOTA DALAM REVITALISASI BANGUNAN BERSEJARAH

BAB II

TEORI MORFOLOGI KAWASAN

DALAM REVITALISASI LINGKUNGAN BERSEJARAH

Kajian teori ini dimaksudkan untuk mendapatkan dasar kerangka teoritik kajian morfologi kawasan kota.

Pertama akan dikaji teori perancangan kota yang membahas mengenai revitalisasi lingkungan bersejarah sebagai bagian perancangan kota.

Kedua teori morfologi dalam analisis kawasan kota yang akan menempatkan adanya konsep struktur kawasan, konfigurasi massa, hirarki, pendukung aktivitas, sistim linkage, tata bangunan dan lingkungan serta sistim visual kawasan.

Ketiga komponen morfologi yang merupakan alat analisis untuk mengeksplorasi karakteristik dan potensi kawasan.

2.1. Pendekatan Kajian Teoritik

2.1.1 Teori Sebagai Alat Analisis Dan Verifikasi

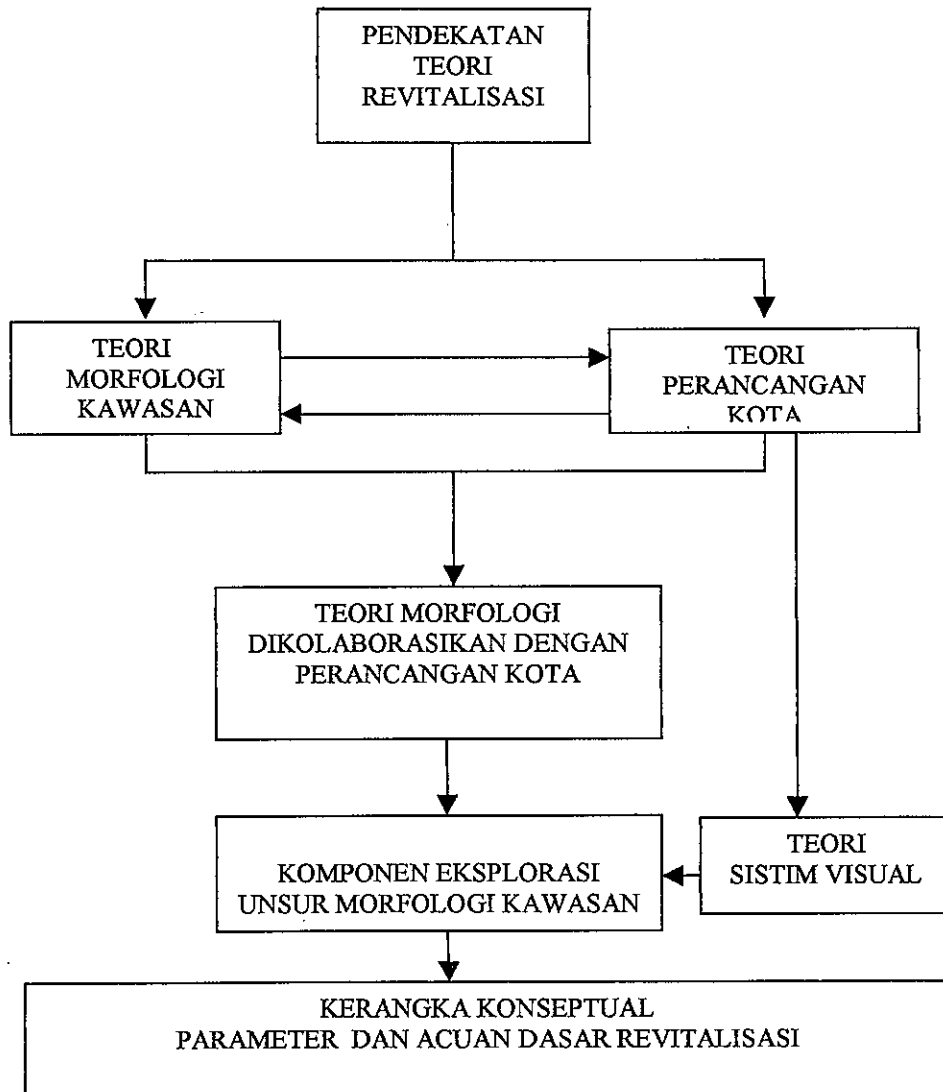
Revitalisasi adalah pendekatan kontekstual sehingga harus menekankan pada aspek kawasan sebagai sesuatu yang spesifik maka pendekatan yang bersifat general harus dihilangkan sebaliknya dilakukan pendekatan yang bersifat spesifik. Penggunaan teori yang digunakan sebagai alat analisis sebagai berikut :

- Teori morfologi
- Teori perancangan kota
- Teori sistim visual kawasan
- Teori revitalisasi

Digunakan teori townscape yang mendasarkan pada sistem visual lingkungan dan bangunan dipadukan dengan analisis kawasan (pola bentuk kawasan/perkembangan kawasan, bentuk/rupa kawasan, karakter kawasan, generator kawasan dan kegiatan kawasan) yang disederhanakan dalam pengertian potensi dan karakter.

Mengembalikan vitalitas bangunan harus memperhatikan signifikasi morfologi kawasan sehingga eksistensi fungsi fisik dan kawasan tetap dapat terjaga.

2.1.2 Pola Pemikiran



Gambar 4
Skema Alur Pikir Kajian Teori

2.2. Revitalisasi Bangunan Bersejarah Sebagai Bagian Perancangan Kota

2.2.1 Pengertian Dan Ruang Lingkup Revitalisasi

a. Pengertian Revitalisasi

Dalam Kamus Tata Ruang (1998 ; 93) revitalisasi kota atau *urban revitalization* didefinisikan sebagai upaya peningkatan kembali fungsi kota ; kegiatan untuk meningkatkan pemanfaatan lahan kota agar pendapatan kota meningkat.

Revitalisasi termasuk dalam konteks konservasi termasuk dalam upaya preservasi atau perlindungan bangunan atau lingkungan bersejarah. Konservasi ini menjadi payung dari semua kegiatan yang bertujuan melestarikan benda-benda, monumen dan bangunan bersejarah meliputi preservasi, restorasi, rehabilitas, rekonstruksi, adaptasi dan revitalisasi.

Pemahaman yang lebih operasional dan teknis dalam kegiatan pembangunan kota dikaitkan dengan revitalisasi dijelaskan dalam Peraturan Daerah DKI Jakarta Tentang Pelestarian Dan Pemanfaatan Lingkungan Serta Bangunan Cagar Budaya Nomor 9 Tahun 1999, dikemukakan secara implisit bahwa revitalisasi bagian dari implementasi konservasi sebagai berikut ;

- Pelestarian atau konservasi adalah segala upaya memperpanjang usia lingkungan dan bangunan cagar budaya berbentuk tindakan perlindungan dan pemeliharaan melalui restorasi, pemintakatan, revitalisasi dan pemugaran.
- Pemanfaatan adalah segala upaya untuk memberdayakan lingkungan dan bangunan cagar budaya sebagai aset budaya untuk berbagi kepentingan yang tidak bertentangan dengan pelestariannya.
- Revitalisasi adalah upaya memberdayakan situasi dan kondisi lingkungan dan bangunan cagar budaya untuk berbagai fungsi yang mendukung pelestariannya.

Sehingga seperti dikemukakan oleh Eko Budihardjo (1997) bahwa “ *Motivasi konservasi suatu kawasan selain untuk tujuan pelestarian atau mempertahankan budaya atau warisan historis kota juga memiliki motivasi ekonomi yaitu menganggap bahwa bangunan-bangunan yang akan dilestarikan dapat meningkatkan nilai fungsinya, sehingga memiliki nilai komersial bagi lingkungan kota.*

Sehingga revitalisasi dalam perancangan kota sebenarnya merupakan upaya kontekstualisasi lingkungan binaan agar tidak mengalami *physical and cultural lag* karena tidak mampu mengimbangi perkembangan lingkungan yang lebih makro.

b. Ruang Lingkup Revitalisasi

Ruang lingkup revitalisasi yang dianalogikan dengan obyek konservasi sebagaimana diungkapkan oleh Budihardjo (1997), Cohen (1999) dan Attioe (1998) dapat berupa **kota, kawasan, lingkungan atau area tertentu, pemandangan visual atau bangunan tunggal/kelompok.**

Penanganan lingkungan dan bangunan lama bersejarah menurut Eko Budihardjo (1997) :

- Memberikan fungsi baru pada lingkungan dan bangunan lama
- Latar depan dan belakang bangunan dipertahankan sebagai latar depan
- *In fill development* atau bangunan baru menempati ruang- ruang kosong atau bagian bangunan yang rusak
- Fasade dalam situasi dan kondisi tertentu serba terbatas yang dipertahankan adalah fasade depan sedangkan sisa bangunan lain dirombak sesuai kebutuhan.
- Konservasi swadaya artinya bangunan masih dapat dimanfaatkan oleh pemiliknya dengan menyesuaikan dengan kegiatan yang tepat.

Dengan demikian alternatif revitalisasi dapat dikemukakan sebagai berikut :

- Mengembalikan wajah dari obyek pelestarian yang karena usia dan perkembangan jaman lambat laun menurun fungsi dan kualitas visualnya .
- Memanfaatkan obyek untuk tujuan masa kini dan masa yang akan datang, kelestarian lingkungan lama adalah salah satu asset komersial dalam kegiatan wisata internasional..
- Mengarahkan perkembangan masa kini diselaraskan dengan wawasan sejarah.

Kemungkinan lain yang biasa dilakukan karena pelestarian tidak dapat dikembalikan ke fungsi semula namun difungsikan ke fungsi yang lebih sesuai sehingga “ pelestarian fisiknya tetap terjamin.

Tabel 1
Implementasi Revitalisasi

No.	KRITERIA KONDISI FISIK OBYEK PELESTARIAN	KONSEP PENANGANAN REVITALISASI	PARAMETER
1.	Bangunan dengan kondisi fisik yang masih baik sementara lingkungan menunjang keberadaan fungsi yang lebih sesuai	Melakukan kebijakan <i>re adaptive used</i> atau pengalihan fungsi baru dari fungsi lama pada lingkungan dan bangunan lama sedangkan kondisi fisik bangunan sedapat mungkin dipertahankan keasliannya.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Studi potensi lingkungan ▪ Pemilihan aktivitas dan aktivitas pendukung ▪ Studi karakter dan morfologi
2.	Kondisi bangunan yang dapat dipertahankan hanya bagian depan.	Fungsi baru namun hanya latar depan atau <i>fore ground</i> dipertahankan untuk meunjukkan identitas dan karakteristik bangunan sedangkan sisa bangunan lain dirombak sesuai dengan kebutuhan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Studi fisik dan teknis bangunan ▪ Studi sistim visual lingkungan dan sistim visual fasad bangunan ▪ Karakteristik bangunan dan lingkungan
3.	Fungsi baru membutuhkan bangunan atau ruang baru sedangkan bangunan yang ada sebagian sudah rusak.	Strategi <i>in fill development</i> atau pembangunan bangunan baru mengisi ruang- ruang kosong atau bagian bangunan yang rusak. Sedangkan bangunan yang rusak dapat dilakukan <i>trade off</i> .	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Studi tata bangunan dan lingkungan untuk sistim <i>sky line</i> ▪ Tata guna lahan ▪ Sistim visual ▪ Sistim ruang terbuka

Diadaptasi dari :

- Budiardjo, Eko, *Arsitektur Sebagai Warisan Budaya*, 1997

2.2.2 Implikasi Revitalisasi Lingkungan Bersejarah Bagi Kawasan

Menurut Shirvani (1985) menurunnya vitalitas kota atau kawasan ditandai adalah tidak adanya aktivitas pendukung yang memperkuat ruang publik kota. Hal ini memperkuat asumsi bahwa aktivitas dan ruang-ruang fisik akan selalu saling melengkapi satu sama lain. Selanjutnya *bentuk (form)*, *lokasi (location)* dan *karakter (characteristics)* dari suatu area yang **spesifik akan menarik fungsi (function)**, **penggunaan (uses)** dan **aktivitas (activities)** yang spesifik pula. Sedangkan Rubenstein dalam (Susanti, 2001) mengemukakan beberapa sebab :

- Kesemrawutan lalu lintas.
- Polusi udara yang tinggi.

- Tidak tersedianya area parkir yang memadai.
- Penurunan kualitas fisik bangunan.
- Penurunan aktivitas perekonomian.

Dengan demikian terdapat pengaruh kawasan yang cukup signifikan baik secara fisik (rupa atau bentuk kawasan) maupun non fisik seperti peningkatan aktivitas ekonomi dan sosial terhadap revitalisasi bangunan bersejarah dan sebaliknya.

Tolok ukur dampak positif revitalisasi dapat dikemukakan sebagai berikut yaitu peningkatan hubungan (**linkage**) antar elemen baru dan lama, keteraturan konfigurasi rupa dan bentuk (**fisik visual**) yang secara fungsional dapat memudahkan aktivitas yang baru serta sinergitas dalam kawasan tersebut.

Pemanfaatan lingkungan atau bangunan lama untuk kepentingan bisnis merupakan bentuk revitalisasi yang harus memperhatikan aspek fisik, **fungsi**, **konteks** dengan kawasan sekitarnya, **integrasi** dan **koordinasi aktivitas** pada kawasan tersebut (Danisworo, 1991).

Kegiatan melestarikan warisan arsitektur tidak merupakan upaya statis dariacamata sosial budaya dan kesejahteraan semata mata, melainkan harus dilihat sebagai upaya yang dinamis dengan memperhitungan manfaat ekonominya revitalisasi kawasan atau bangunan kuno dengan suntikan fungsi baru yang menghasilkan keuntungan finansial perlu lebih digalakkan. (Budihardjo, 1997 ; 71).

Dalam Undang undang Nomor 5 Tahun 1992 Tentang Cagar Budaya , pasal 19 ayat 1 menyebutkan bahwa benda cagar budaya tertentu dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan masih terkesan statis karena tujuan ekonomi tidak nampak di dalamnya.

Program revitalisasi bersifat lebih dinamis dengan mempertimbangkan kontekstualitas lingkungan pada kawasan serta kebutuhan pemilik bangunan dan masyarakat secara sosio-ekonomi.

Di Amerika Serikat sebagaimana dikutip Budihardjo (1997 ; 99) dari bulletin *National Trust for Historic Preservation* No. 53 1991 antara lain dapat secara ringkas diuraikan nilai ekonomi program revitalisasi sebagai berikut :

- Biaya daur ulang bangunan ternyata cukup memberikan efisiensi investasi yang signifikan karena cukup *feasible* untuk mewadahi aktivitas baru yang didukung minat investor cukup tinggi karena bangunan terletak pada pusat kota.
- Tingkat kekosongan (*vacancy rate*) untuk bangunan perdagangan dan perkantoran pada pusat kota relatif rendah.
- Bangunan kuno yang diremajakan memberikan umur teknis bangunan lebih lama meskipun terkadang tidak dapat dihindari adanya *trade off* bila dari *Cost Benefit Analysis* (*CBA*) ternyata tidak menguntungkan bila keseluruhan dilestarikan sehingga kemudian perlu dikombinasikan dengan penambahan bangunan baru atau hanya fasade saja yang dapat dipertahankan.

Secara ringkas keuntungan revitalisasi dapat dikemukakan :

- 1) Secara umum memperbaiki dan meningkatkan kualitas lingkungan baik secara fisik maupun sosial budaya selain mengembalikan atau mempertahankan vitalitas kota yang telah berkembang pada masa lalu sehingga memberikan keuntungan ekonomi bagi masyarakat, pelaku aktivitas dan pemerintah.
- 2) Dapat meningkatkan aktivitas kawasan terutama menyangkut pariwisata, perkantoran, perbelanjaan dan peningkatan aset komersial sehingga meningkatkan *value added* bagi lingkungan. Sehingga konflik pemanfaatan lahan dapat dikendalikan.
- 3) Mengendalikan perkembangan dan pertumbuhan kawasan baik secara mikro maupun makro (dalam konteks tata ruang kota) pada pola pembangunan kota dan kawasan yang berkelanjutan.
- 4) Meningkatkan integrasi dan koordinasi antar aktivitas pada kawasan tersebut sehingga mendukung tata guna atau potensi kawasan sehingga bangunan yang direvitalisasi dapat berfungsi semestinya.

2.2.3 Karakteristik Dan Potensi Sebagai Parameter Revitalisasi

Catanese dan James Semple Kerr (dalam Budihardjo, 1997 ; 92) mengemukakan 9 (sembilan) tolok ukur kelayakan bangunan atau lingkungan kuno yang harus dilestarikan yaitu : segi kelangkaan, kesejarahan, kelebihan,

kejamakan (tipologi), kualitas pengaruh, nilai sosial, nilai komersial dan nilai ilmiah.

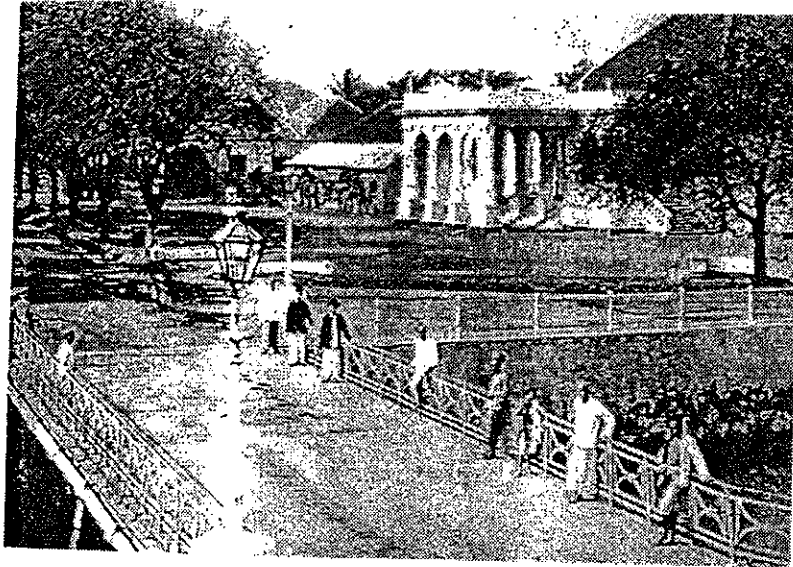
Kajian mengenai kelayakan revitalisasi secara ringkas dapat dikemukakan meliputi unsur-unsur sebagai berikut :

Tabel 2
Parameter Revitalisasi

	KRITERIA KELAYAKAN KONSERVASI	UNSUR KELAYAKAN REVITALISASI
1	Segi kelangkaan (karya yang sangat langka dan tidak dimiliki daerah lain)	a) Potensi arsitektur yang spesifik dari skala lingkungan, kawasan atau ruang kota yang perlu dan harus dipertahankan menurut skala prioritas.
2	Kesejarahan (lokasi peristiwa sejarah yang penting)	
3	Estetika (memiliki keindahan bentuk, struktur atau ornamen)	
4	Superlatives (tertua, tertinggi atau terpanjang)	b) Potensi fungsi melakukan adaptive used atau refungsi lingkungan yang layak dikembangkan hal ini perlu dilihat konteks lingkungan atau kawasannya.
5	Kejamakan (karya yang tipikal yang mewakili suatu jenis atau ragam bangunan tertentu)	
6	Kualitas pengaruh (keberadaannya akan meningkatkan citra lingkungan sekitar).	c) Bilamana bangunan atau lingkungan binaan tunggal maka keberadaannya memiliki dampak positif meningkatkan kualitas fisik kawasannya.
7	Nilai sosial (untuk bangunan yang bermakna bagi masyarakat banyak)	
8	Nilai komersial (sehubungan dengan peluangnya untuk dimanfaatkan bagi kegiatan ekonomis).	d) Pengelolaan obyek yang hendak direvitalisasi pada hakekatnya seperti memasarkan produk karena menyangkut “ untuk fungsi apa , siapa “ penggunaanya “ dan implikasi yang ditimbulkannya bagi kawasan sekitarnya.
9.	Nilai ilmiahnya (berkaitan dengan peranannya untuk pendidikan dan pengembangan ilmu).	

Sumber :

Eko Budihardjo, 1997



Gambar 5

Contoh Revitalisasi Bangunan Di Jakarta

Gedung Kesenian Jakarta di kawasan Pasar Baru (dulu bernama Batviasch Schouwburg) yang dibangun tahun 1821, sejak tahun 1987 setelah direnovasi direvitalisasikan kembali sebagai gedung pertunjukan dan kesenian. Keberadaannya sebagai fasilitas rekreasi seni dan budaya sangat mendukung program pengembangan kawasan Pasar Baru sebagai kawasan Wisata Belanja Dan Budaya yang dicanangkan tahun 2000.

Tabel 3
Analisis SWOT Kelayakan Revitalisasi

No	KRITERIA	KET. BOBOT	U R A I A N
A	KEKUATAN		
1	Nilai kesejarahan dan kebijakan konservasi	3	Obyek pelestarian memiliki nilai kesejarahan dan didukung kebijakan konservasi oleh pemerintah.
2	Aksebilitas	3	Kemudahan pencapaian lokasi obyek baik segi jarak maupun alat transportasi dari titik kegiatan kota.
3	Fisik dan lingkungan bangunan	3	Kondisi dan kualitas fisik bangunan dapat difungsikan
4	Signifikansi obyek terhadap lingkungan/kawasan/kota	3	Derajat pengaruh obyek baik secara ekonomi, fisik keruangan dan citra kota.
B	KELEMAHAN		
1	Derajat negatif nilai lahan	-3	Nilai lahan diukur dari tingkat kesulitan dan kondisi fisik lahan
2	Risiko adanya perubahan sirkulasi –transportasi	-3	Kemungkinan perubahan lalu lintas yang menyebabkan konstelasi tata ruang berubah menjadi negatif terhadap obyek.
3	Keterbatasan fungsi bangunan	-3	Kemungkinan pengembangan atau penaglahan fungsi obyek
4	Pengaruh lingkungan alam	-3	Adanya dampak negatif yang tidak menguntungkan dari lingkungan sekitar seperti kawasan rawan banjir atau bencana alam lain.
C	PELUANG		
1	Perubahan struktur ruang kota positif	2	Kemungkinan adanya perubahan struktur yang berdampak positif.
2	Penataan sektor informal	2	Penataan “ supporting activity “ yang dapat memberikan nilai tambah kawasan.
3	Kebijakan tata guna lahan/ fungsi kawasan	2	Adanya prediksi perkembangan kebijakan tata ruang yang menguntungkan.
4	Peningkatan kualitas lingkungan	2	Adanya kemungkinan peningkatan kualitas lingkungan paska revitalisasi dikaitkan dengan kesesuaian dengan kebijakan pemerintah.
D	ANCAMAN		
1	Perubahan struktur tata ruang kota negatif	-2	Kemungkinan adanya perubahan struktur tata ruang kota sebagai akibat perkembangan kota yang berdampak negatif.
2	Pertumbuhan sektor informal tidak terkendali	-2	Adanya pertumbuhan sektor informal yang tidak terkendali baik pada masa sekarang maupun masa yang akan datang.
3	Perubahan fungsi lahan	-2	Kemungkinan adanya perubahan fungsi lahan yang berdampak negatif terhadap kawasan.
4	Penurunan kualitas kawasan	-2	Prediksi penurunan kualitas obyek baik disebabkan faktor internal maupun eksternal.

Penjelasan :

- a. Untuk peluang maupun ancaman karena masih merupakan prediksi atau belum terjadi atau belum dirasakan dampaknya sehingga memiliki bobot yang lebih rendah dibandingkan dengan kekuatan maupun kelemahan yang sudah nyata.
- b. Kelemahan dan ancaman karena bersifat negatif maka “ bobot “ ditandai nilai minus yang bila semakin besar derajatnya akan mengurangi penilaian kekuatan dan peluangnya.
- c. Nilai yang diberikan adalah : 3 = Tinggi ; 2 = Kurang ; 1 = Sangat kurang kemudian masing masing dikalikan bobotnya.

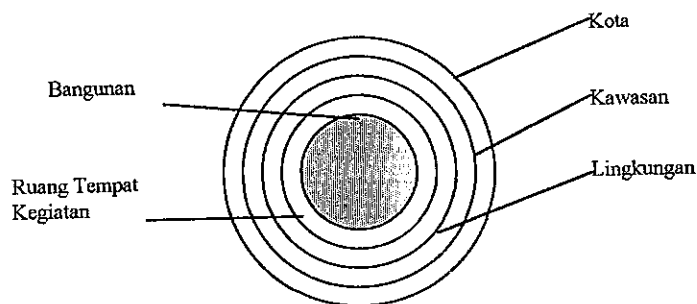
2.3 Morfologi Kawasan Kota Dalam Perancangan Kota

2.3.1 Pengertian Morfologi Kawasan Kota

Dalam disiplin ilmu perancangan kota, kota tidak diartikan secara fisik belaka sebagai kumpulan bangunan dan wadah kehidupan namun mengemukakannya sebagai wadah bersosialisasi kehidupan masyarakatnya.

Pandangan kota secara fungsional yang lebih lengkap dikemukakan Mohammad Danisworo (1991) bahwa kota merupakan tempat produk kolektif dari berbagai akumulasi komponen fisik dan non fisik yang terdiri dari jalan, bangunan, sistem komunikasi, utilitas, tempat kerja dan berbagai kegiatan lainnya.

Sedangkan kawasan diartikan sebagai daerah (Poerwadarminta, 1972) atau ruang yang merupakan satu kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional dan ciri tertentu (Kamus Tata Ruang, 1997). Heimsra dan Mc Farly (dalam Haryadi, 1999 : 30) menggambarkan lebih jelas mengenai kedudukan kawasan sebagai bagian dari kota dalam skema sebagai berikut.



Gambar 6

Skema Pembagian Tata Ruang

Sumber : Haryadi, Psikologi Lingkungan, 1999

Zahnd mendefinisikan **morfologi** adalah pembentuk rupa (bentuk) dan tampak atau penyusunan suatu obyek atau sistem arsitektur yang yang tidak bersifat tipologis saja (berdasarkan segi tempat atau masanya sendiri) tetapi dengan dihubungkan dengan berbagai aspek lainnya.

Pardiman (dalam Koesmartadi, 1995) menyebutkan morfologi sebagai analisis mempunyai aspek diakronik dan sinkronik . Diakronik karena terdapat perubahan ide dalam sejarah sedangkan sinkronik karena memiliki hubungan antar bagian dalam kurun waktu tertentu yang berhubungan dengan aspek fisik lain seperti struktur dan tipologi fisik ruang kota.

Dalam pembahasan morfologi secara kontekstual mengidentifikasi identitas, potensi dan karakteristik kawasan lebih mencermati aspek sinkroniknya (kondisi eksisting atau yang ada sekarang).

Aspek diakronik seperti kesejarahan, perkembangan politik sosial budaya maupun pertumbuhan ekonomi kawasan adalah bagian dari pembahasan nilai kesejarahan dan karakteristiknya.

Maka pembahasan morfologis secara kontekstual mempermasalahkan “ bagaimana elemen elemen kota tersusun, gagasan penyusunannya, fungsi, wujud visual, konteks elemen elemen tersebut.

Menurut Schultz ada 2 (dua) komponen struktural selain “ morfologi “ yang dapat digunakan untuk memahami adanya dinamika atau perkembangan ruang kota secara kontekstual yaitu :

- **Tipologi**

Menyangkut jenis atau klasifikasi karakter kawasan atau kota dalam kategori-kategori fungsi atau kelompok arsitektural tertentu. Pembagian berdasarkan fungsi ruang dapat dilihat pada implementasi land use atau tata guna lahan yang menunjukkan tipe tipe tertentu.

Sebagai contoh tipologi perkotaan kolonial di Indonesia merupakan suatu tipe perkotaan yang dikembangkan dan menjadi unsur yang memiliki kesamaan dalam bentuk bentuk dasarnya. Tipologi merupakan unsur dasar pembentuk karakter morfologi kawasan.

- **Topologi**

Menyangkut konsep dan konsistensi yang memudahkan pengamat mengenali bagian-bagian arsitektur hal ini dapat didukung dari pemahaman skala dan identitas.

Krier menegaskan adanya kebutuhan pembentukan dan penyusunan massa dan ruang perkotaan serta pemakaian faktor geometri secara morfologis (Krier, 1979 ; 30).



Gambar 7

Tipologi Dan Morfologi Kawasan Tepi Sungai Di Jakarta

Suatu gambaran karakteristik tipologi “ river scape ” kawasan Jakarta, morfologi kawasan pada masa lalu dibentuk oleh kanal dan urban blok yang merupakan suatu hasil adaptasi budaya kota Belanda di Indonesia.

2.3.2 Bentuk dan Struktur Ruang Kota

Struktur adalah susunan, batasan atau tatanan yang menunjukkan keterkaitan antar bagian dan memperlihatkan sifat seluruh benda.

Menurut Bacon (dalam Salvares, 1993 : 12) mendefinisikan arsitektur kota sebagai arsitektur yang berkepentingan dengan unsur-unsur fisik dan bentuk kota serta hubungan antar bagian kota dengan lainnya sebagai kesatuan. Artikulasi unsur unsur (elemen pembentuk arsitektur kota) dan hubungannya tersebut akan memberikan keteraturan geometrik dan organik yang berpengaruh pada ekspresi dan karakter arsitekturnya.

Branch (dalam Koestoer, 2001 : 125) mengemukakan faktor yang mempengaruhi perkembangan kota adalah topografi, bangunan, jalur transportasi, ruang terbuka, kepadatan bangunan, iklim lokal, vegetasi penutup dan kualitas estetika.

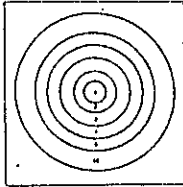
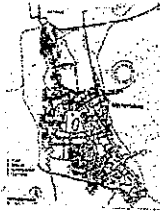
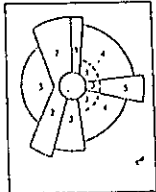

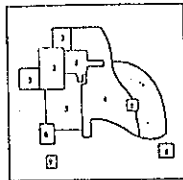
Sehingga pembentukan tata ruang kota secara tiga dimensional sangat tergantung dari akumulasi berbagai kepentingan ekonomi, sosial budaya, politik pengambilan keputusan pada setiap periode.

Pembentukan dan penataan yang membentuk formasi arsitektur tata ruang tersebut secara proses maupun produk dapat dianalisis secara struktural, fungsional dan visual.

Berdasarkan penggunaan lahan dalam teori kota dikenal beberapa konsep tentang struktur ruang kota yaitu konsep kota konsentris, kota sektoral dan nukleus yang dapat digunakan sebagai analisis pembentukan atau pertumbuhan ruang kota baik secara alamiah maupun terencana.

Tabel 4

**Model Perkembangan Struktur Ruang Kota
Berdasarkan Pemanfaatan Lahan Dan Pertumbuhan**

MODEL STRUKTUR RUANG KOTA		STRUKTUR KOTA KOLONIAL DI INDONESIA
 <p>1. Model Konsentris Burgess</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pusat perdagangan 2. Pabrik-pabrik dengan 3. Perumahan masyarakat berpendapatan rendah 4. Perumahan masyarakat berpendapatan sedang 5. Perumahan orang kaya 10. Daerah pinggiran 	<p>Model ini meletakkan CBD (Central Business District) di tengah atau pusat. Teori ini menunjukkan pola penggunaan lahan secara konsentris. Daerah yang paling strategis adalah terletak di pusat kota, semakin keluar semakin rendah nilainya. Teori ini masih menganggap bahwa kota adalah perwujudan dua dimensional..</p>	 <p>Kawasan Weltevreden - segmen kota kolonial Nieuw Batavia dengan struktur semi grid - dibentuk adanya square sebagai pusat - dan jalan sebagai pembagiannya. Sedangkan aktivitas masyarakat seperti pasar di periferalnya misal kawasan Pasar Baru</p>
 <p>2. Model Sektor Hoyt</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CBD 2. Pabrik-pabrik dengan 3. Perumahan masyarakat berpendapatan rendah 4. Perumahan masyarakat berpendapatan sedang 5. Perumahan orang kaya 	<p>Model ini posisi CBD di pusat kota dan berkembang sejalan dengan perkembangan transportasi. Teori ini mengungkapkan persebaran penggunaan lahan secara konsentris dan sektor yang menunjukkan bahwa daerah di luar CBD belum tentu lebih rendah nilainya.</p>	<p>Bandingkan dengan kota tradisional</p>  <p>Prototipe kota tradisional Yogyakarta meskipun perkembangannya diinfiltrasi unsur unsur kolonial bentuk kota yang kosmogoni memusat sangat dominan. Pusat kota ditandai square dan pusat aktivitas masyarakat lain seperti pasar dan istana.</p>
 <p>3. Model Inti Ganda Haris Ullman</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. CBD 2. Pabrik-pabrik dengan 3. Perumahan masyarakat berpendapatan rendah 4. Perumahan masyarakat berpendapatan sedang 5. Perumahan orang kaya 6. Pabrik-pabrik besar 7. Pusat perdagangan di pinggir kota 8. Perumahan pengeluh 9. Daerah industri di luar kota 	<p>Teori Inti Ganda menunjukkan bahwa kota dibentuk dari berbagai pusat kota yang bersifat fungsional. Masing masing pusat mempunyai peran dan fungsi di dalam kota dan sifatnya saling menunjang. Sifat dari struktur kota ini tidak menunjukkan pola konsentris.</p>	

Sumber :

- Hadi Sabari Yunus, Struktur Ruang Kota, 2000
- Sandy Siregar, Dalam Sutedjo, Suwondo, Proceedings Seminar Nasional, 1989

Dari gambaran tersebut dapat dilihat bahwa yang mendasari pembagian struktur adalah adanya pembagian fungsi, tata guna lahan, hirarki, hubungan dan pemanfaatan kondisi alamiah kota baik secara fungsional maupun politis.

Perancangan kota sebagai proses teknis pembentukan (strukturisasi) ruang kota yang bersifat terencana atau evaluasi bentuk yang sudah ada harus membahas strukturisasi elemen-elemen perancangan kota baik secara teknis dan sosial budayanya.

2.3.3 Analisis Kawasan Sebagai Produk Perancangan

Berdasarkan pembentukannya yang menganggap kota sebagai produk suatu proses Roger Trancik (1986.) merumuskan 3 (tiga) teori yang secara serial membentuk pola struktur ruang kota yaitu teori *figure ground* (konfigurasi solid dan void), *linkage* (penghubung) dan *place* (tempat) yang dapat digunakan untuk menganalisis hubungan dan pergerakan, struktur dan dimensi aktivitas.

a. Analisis Figure Ground

Teori *figure ground* adalah suatu bentuk ekspresi urban blok secara 2 (dua) dimensional yang dapat memperlihatkan adanya distribusi kawasan maupun tingkat interaksinya secara fisik maupun visual.

Figure ground diapahami dari pengertian bahwa kota sebagai bentukan antara bentuk yang dibangun (*building mass*) dan ruang terbuka (*open space*).

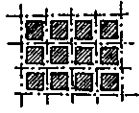


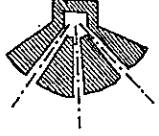


Teori ini dimaksudkan untuk mengidentifikasi keteraturan massa ruang perkotaan.

Perbedaan yang jelas antara solid dan void akan membentuk jaringan kota dan orientasi visual yang pola tat ruang kota.

Pola pola kawasan ini diklasifikasikan dalam 3 (tiga) kategori yaitu :

- Pola kawasan yang bersifat homogen yang terbentuk dari satu pola penataan kawasan.
- Pola kawasan yang bersifat heterogen terdiri dari dua atau lebih pola penataan kawasan
- Pola kawasan yang bersifat menyebar dengan kecenderungan tidak teratur

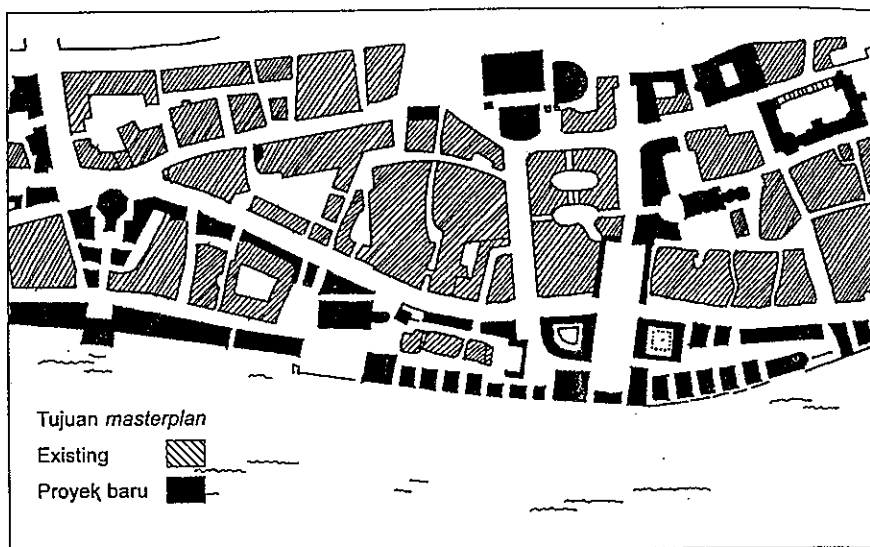
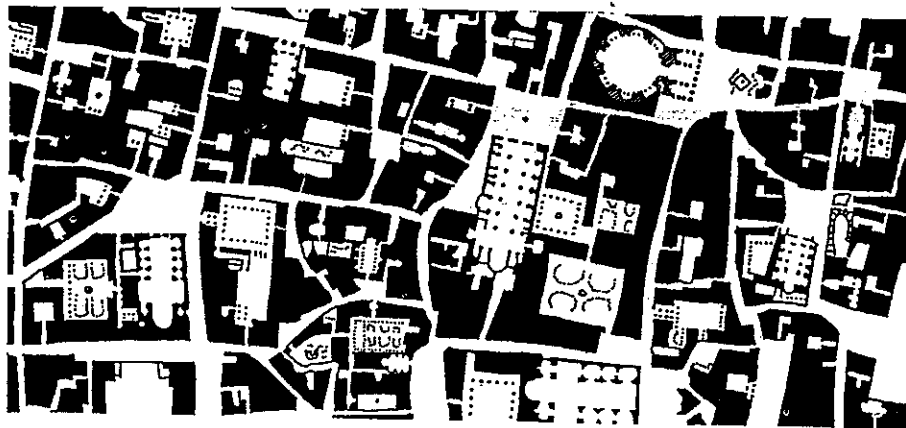
Pola solid void dibagi dalam 6 (enam) tipe yaitu :

 <p>Pola Grid</p>	 <p>Angular</p>	 <p>Curvilinear</p>
 <p>Radial Cocentric</p>	 <p>Axial</p>	 <p>Organic</p>

Gambar 8
Pola Solid Dan Void
 Sumber : Zahnd, 2000

Teori *figure ground* dapat digunakan sebagai dasar untuk ;

- Membentuk ruang luar yang mempunyai hirarki, struktur jalan dan plasa merupakan suatu susunan, serta bangunan yang ada mengikuti pola tersebut.
- Merencanakan kota agar lebih terintegrasi, karena terdapat struktur jalan dan ruang terbuka yang mempengaruhi orientasi bangunan.
- Mengupayakan agar terbentuk ruang yang teratur.



Gambar 9

Pola Figure Ground

Gambar atas merupakan pola Nollis Plan yang menunjukkan ruang perkotaan dari segi ruang luar maupun ruang dalam yang memiliki kaitan erat secara fungsional.

Gambar bawah menunjukkan sebuah rencana figure ground untuk proyek revitalisasi sebuah kawasan water front.

Sumber : Zahnd, 2000

b. Analisis Linkage

Teori linkage adalah analisis dinamika rupa perkotaan melalui pergerakan dan aktivitas yang dapat menegaskan hubungan dalam suatu tata ruang kota. Dalam morfologi dapat diindikasikan dalam pola jalan dan sirkulasi.

Teori linkage menjelaskan pola hubungan solid void dalam sistim pergerakan dan antar kawasan dalam suatu “urban fabrics” yang kenyataannya diwujudkan berupa jalan, jalur pedestrian atau ruang terbuka lainnya.

Linkage ini tidak hanya membentuk ruang luar tetapi juga membentuk struktur kota karena akhirnya diwujudkan dalam jaringan jalan, pola pergerakan dan sirkulasi. Sehingga sebenarnya bahasan tentang sistem linkage ini sangat erat kaitannya dengan “struktur ruang kota”.

Moh. Danisworo (1991) menyebutkan terdiri dari sirkulasi, transportasi dan pedestrian yang dapat dipakai untuk melihat dinamika suatu kota dan memperhatikan “inti dan arah pertumbuhan” kota melalui pola pergerakan dan sirkulasi yang memberi image atau citra pada kota tersebut.

Sebagaimana dikatakan Fumihiko Maki (1964, dalam Zahnd, Markus, 1999) “*Linkage is simply the glue of the city. It is the act by which we unite all the layers of activity and resulting form in the city.*”

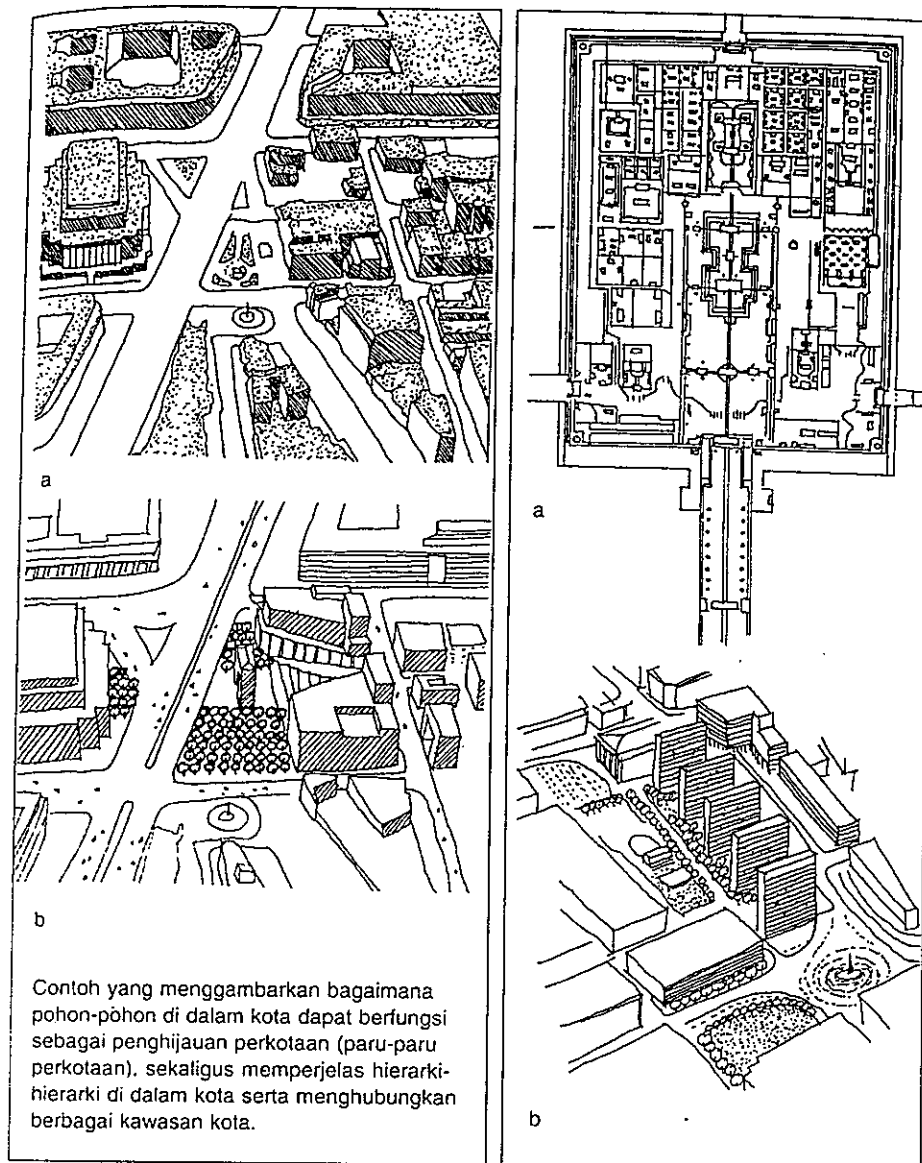
Dalam teori perancangan kota periode klasik unsur *square* dan *street* merupakan bagian dari konfigurasi tata ruang kota yang sangat berpengaruh.

Linkage dapat membentuk relasi visual karena adanya dua atau lebih bagian (fragmen) kota yang dihubungkan secara visual.

Istilah visual di sini merupakan suatu hubungan yang bersifat “optik” yang dikenal dalam arsitektur dikenal dengan istilah *view* dan banyak dipergunakan dalam

Shirvani (1984) menjelaskan pada pengertian “townscape”. kriteria yang tidak terukur bahwa “*view*” dipertimbangkan sebagai “aspek visual yang perlu menjadi pertimbangan dalam perancangan kota.

Elemen yang menjadi penghubungnya meliputi : garis, koridor, sisi, sumbu dan irama.



Gambar 9

Pola Linkage Visual

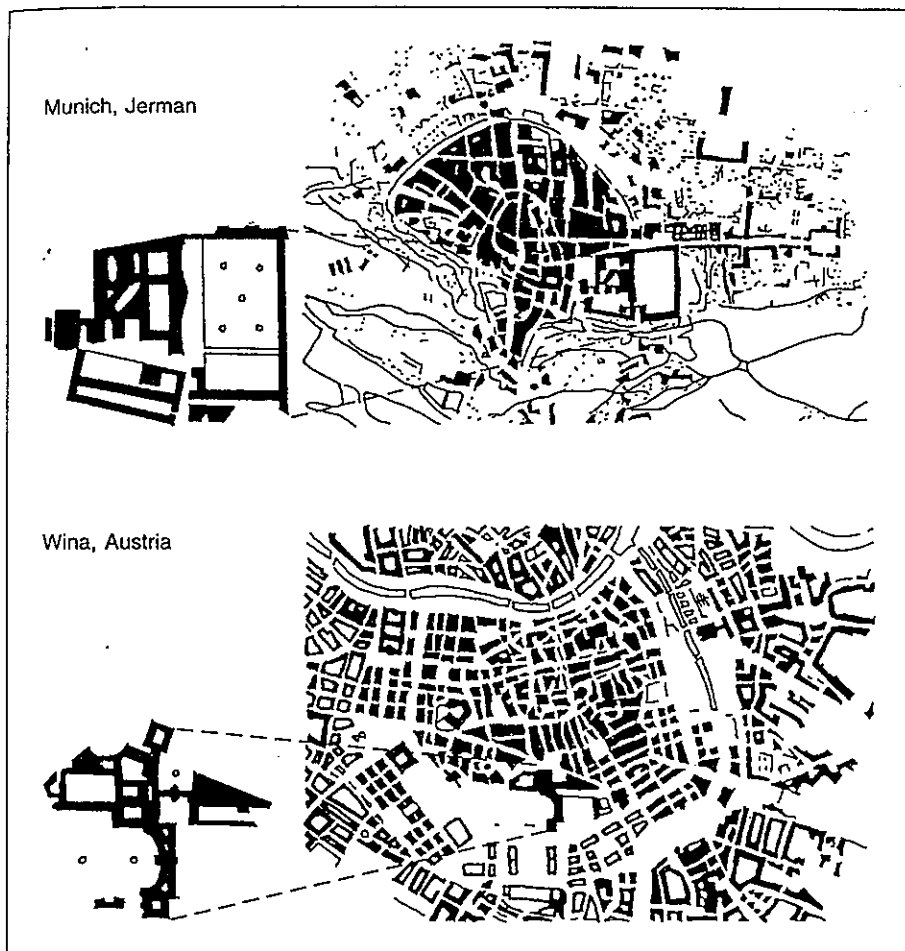
Gambaran tentang pola linkage visual untuk mengintegrasikan suatu kawasan

- a. Elemen sumbu perkotaan di Washington DC yang dihubungkan secara arsitektural untuk menghubungkan ke dua kawasan tersebut.
- b. Elemen kota terlarang dan gambar bangunan di Stockholm, Swedia yang didirikan berfungsi sebagai penghubung

Sumber : Zahnd, 2000.

Selain itu linkage membentuk relasi struktural yang merujuk suatu hubungan fisik antara dua atau lebih fragmen kota yang digabungkan oleh elemen-elemen kotanya seperti jalan atau ruang terbuka .

Sebuah contoh untuk memahami linkage struktural adalah dua ujung tepi sungai yang dihubungkan sebuah jembatan merupakan suatu contoh linkage struktural. Sedangkan pandangan bebas anatara ke dua tepi tanpa terhalang adalah linkage visual.



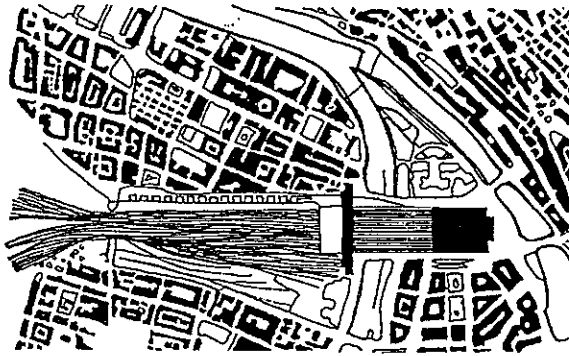
Gambar 11

Pola Linkage Struktural

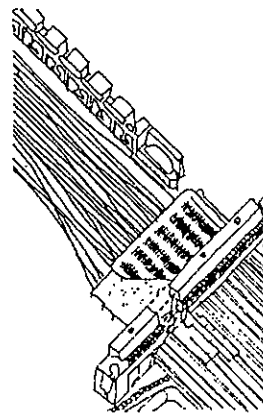
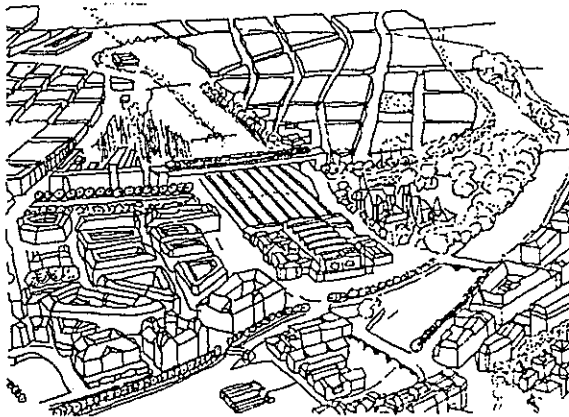
Pola ini menunjukkan kompleks bangunan yang berfungsi sebagai koordinator dan stabilisator pada kawasan sekitarnya – bila tidak dikoordinasikan maka terdapat kecenderungan kacau .

Sumber : Trancik, 1986

Linkage kolektif merupakan hubungan yang menyerupai suatu komposisi yang mengorganisir pola ruang melalui keteraturan kontinuitas dan suatu ketetapan.



Proyek stasiun kereta api di Zürich, Swiss. Luigi Snozzi bersama Mario Botta mengusulkan beberapa bangunan baru sebagai garis yang menghubungkan kawasan di sekitarnya.



Gambar 12

Pola Linkage Kolektif

Sumber : Trancik, 1986

c. Analisis Place

Teori place adalah analisis kontekstual tata ruang kota baik mengenai ideologi, sejarah, konsep yang kemungkinan dapat menjembatani dimensi sosiologis dan budaya pembentukan ruang kota yang tidak bersifat fisik saja tetapi juga bersifat konseptual.

Trancik mengemukakan bahwa teori *place* merupakan kombinasi antara teori figure ground dengan linkage yang menekankan fisik dan visual pada aspek sosial dan budaya serta sejarah.

Kota memiliki dimensi sosio-spasial yang memberikan makna bagi kehidupan manusia yang tinggal di dalamnya. Makna-makna tersebut diorganisasikan dan diformulasikan di dalam ruang melalui bentuk-bentuk tertentu. Pemahaman mengenai karakteristik kota atau kawasan dapat memberikan pandangan yang utuh mengenai maknanya secara kontekstual.

Menurut Christian Norberg Schultz, suatu place bukan sekedar “space” tetapi merupakan ruang yang diberi artikulasi nilai-nilai sehingga menjadi wadah bagi suatu kegiatan. Pandangan ini membawa pada *genius loci* yaitu pandangan bahwa ruang harus memiliki karakter khusus dan memiliki makna yang kontekstual dengan nilai sosial-budaya tempat.

Sedangkan Kevin Lynch (1960) menyoroti makna place menurut image atau persepsi pengamat terhadap suatu kawasan ada 3 (tiga) hal :

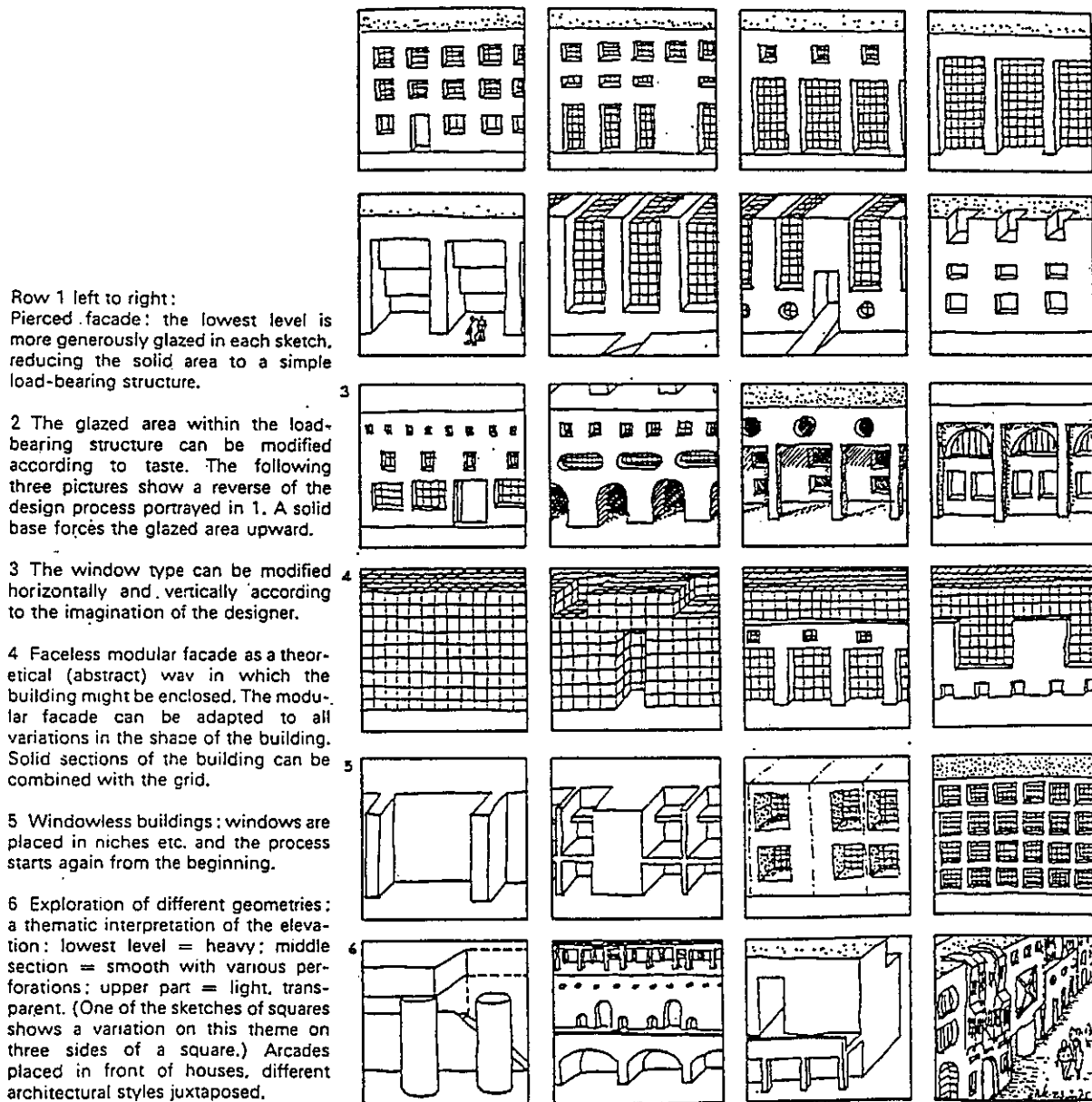
- **Identitas** dari suatu obyek yang dapat membedakan dengan yang lain.
- **Struktur** yaitu mencakup pola hubungan antara obyek dengan pengamat dan obyek satu dengan obyek lainnya dalam satu kawasan.
- **Makna** yaitu komunikasi atau pengertian yang diberikan oleh obyek atau lingkungan terhadap pengamat.

Hayden (1996, dalam Markus Zahnd, 1999) mengemukakan citra sebuah lingkungan tumbuh dalam perjalanan waktu dan merupakan ekspresi hubungan timbal balik antar komunitas dan lingkungan tempat tinggalnya, atau antara masyarakat sebagai pemakai dan lingkungan terkait.

Eko Budiharjo (1991) mengemukakan bahwa *karakteristik merupakan jiwa perwujudan watak, baik secara fisik maupun non-fisik yang memberikan citra dan*

identitas lingkungan kota. Berkurangnya kualitas lingkungan kota adalah tidak adanya identitas dan kemudahan lingkungan untuk dikenali atau diidentifikasi.

Sehingga dalam morfologi kawasan dari sudut “ place “ memberikan pandangan adanya *sense of place*, makna ruang dan kualitas sosio spasialnya.



Gambar 13

Fasad Bangunan Sebagai Identitas Lingkungan

Rupa bangunan sangat penting menjadi identitas atau penanda kawasan sekitarnya.

Sumber : Rob Krier, 1997

2.4 Pembentukan Kawasan Ideal

2.4.1 Relasi Analisis Morfologi Dalam Perancangan Kota

Relasi elemen elemen perancangan kota menurut Hamid Shirvani (1986) dengan konsep pendekatan morfologis dapat digambarkan pada tabel berikut ini :

Tabel 5
Elemen Perancangan Dalam Pendekatan Morfologi

No	ELEMEN PERANCANGAN KOTA	URAIAN	KONSEP PENDEKATAN MORFOLOGIS
1.	Land Use (Tata guna lahan)	Tata guna lahan merupakan rencana dua dimensi mana ruang-ruang tiga dimensi dan fungsinya dibentuk.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis pertumbuhan dan perkembangan kawasan ▪ Konsep tata guna lahan
2.	Building Form And Massing	Meliputi kualitas yang berkaitan dengan penampilan bangunan yaitu ketinggian, kepejalan, koefisien Lantai bangunan (KLB). Koefisien dasar bangunan (KDB), sempadan bangunan , gaya bangunan, skala, proporsi, tekstur dan warna.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penagaturan KLB, KDB dan bentuk bangunan ▪ Pengaturan ekspresi bangunan seperti fasad dan komponen bangunan yang unik.
3.	Circulation And Parking	Sirkulasi adalah elemen yang membentuk, mengarahkan dan mengendalikan pola kegiatan kota. Sedangkan parkir adalah terminal kegiatan yang dikaitkan dengan moda transportasi.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Akseibilitas dan konstelasi dalam ruang kota ▪ Pola jalan ▪ Penataan sirkulasi dan parkir
4.	Open Space	Adalah kategori ruang kota menurut bentuk fisiknya yang terbuka meliputi taman, jalan, jalur pedestrian dan tempat parkir terbuka termasuk ruang rekreasi.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemanfaatan ruang terbuka ▪ Konsep penagaturan ruang terbuka
5.	Pedestrian Ways	Jalur pejalan kaki merupakan elemen kota yang menjadi sirkulasi bagi kegiatan pejalan kaki pada perencanaan pedestrian perlu dipertimbangkan : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Keamanan pejalan kaki dengan batas yang jelas antara pejalan kaki dengan jalur kendaraan. ▪ Kenyamanan serta kemudahan menyangkut fasilitas maupun akseibilitasnya 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis jalur pedestrian untuk mendukung penataan kawasan sebagai sistim linkage maupun place.
6.	Activity Support	Merupakan segala hal (baik berupa ruang atau kegiatan) yang membantu menghidupkan atau memperkuat kegiatan pada ruang-ruang publik.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Analisis terhadap keberadaan aktivitas pendukung
7.	Sysmbol And Signage	Pemasangan penanda atau sistim informasi lainnya dengan memperhatikan antara lain : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Karakter lingkungan atau kawasannya ▪ Keceriasan dengan sistim visual lingkungan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengaturan penanda pada lingkungan dan kawasan ▪ Keteraturan sistim visual
8.	Preservation	Meliputi perlindungan terhadap lingkungan dan bangunan baik yang bersifat alamiah maupun karena menyangkut nilai budaya atau sejarah seperti keadaan aslinya termasuk upaya mencegah terhadap penghancuran atau kerusakan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konsep pelestarian dikaitkan dengan perancangan kawasan secara keseluruhan ▪ Konsep pelestarian dalam konsep revitalisasi

Sumber dari Urban Design Process, Hamid Shirvani, 1986.

2.4.2 Unsur Dominan Integrasi Dan Koordinasi Kawasan

Danisworo mengemukakan bahwa perkembangan dan dinamika perkotaan berpotensi yang tidak terkoordinasi dan terintegrasi menimbulkan konflik elemen kota yang lama dan baru (Danisworo, 1991).

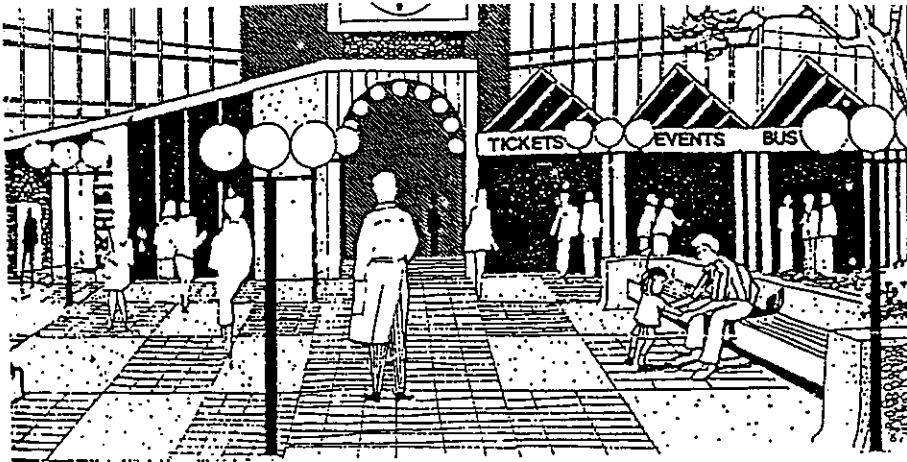
Maka visi perancangan kota adalah merancang suatu pola linkage yang mampu mengintegrasikan dan mengkoordinasi elemen fisik maupun aktivitas dalam kawasannya sehingga dapat menghidupkan suatu sinergi sosio fisio spasial.

Maka diperlukan suatu sistim yang mampu menjadi koordinator bagi kawasannya yaitu **linkage struktural** dan **visual** yang memperhatikan nilai kesejarahan, potensi , sistim aktivitas serta mengeliminasi bentuk kemunduran fisio sosio spasial yang tidak hanya menjadi penghubung atau sistim relasi tetapi sebagai komponen yang menghidupkan kawasan yaitu :

- **Aktivitas pendukung** atau *supporting activity* merupakan bagian dari elemen perancangan kota yang menurut Hamid Shirvani (1986) berkontribusi sebagai *linkage* (penghubung) pusat kegiatan maupun unsur yang dapat menghidupkan kawasan sehingga menciptakan kehidupan kota yang dinamis melalui berbagai intensitas kegiatan yang ada.
- **Ruang terbuka** sebagai public domain yang mempunyai kompetensi untuk mengintegrasikan aktivitas masyarakat guna kepentingan umum baik secara fungsional maupun visual pada suatu kawasan. Bandingkan dengan konsep Trancik yang mengemukakan bahwa ruang terbuka sebagai tempat berpijak untuk menikmati pemandangan (Danisworo, 1991, IV ; 14).
- **Jalur pedestrian** sebagai sarana untuk mewadahi pergerakan pejalan kaki dan aktivitas campuran (mixed use) yang meningkatkan sistim linkage kawasan. Sedangkan pengendaliannya dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas ruang kota dengan skala pejalan kaki antara lain dari segi prasarana dan sarananya.
(Danisworo, 1991 ; III-41)

a. Keberadaan Pendukung Aktivitas

Bentuk dari pendukung kegiatan dapat dihadirkan sebagai taman, plasa atau penempatan pedagang kaki lima. Wujud fisiknya adalah ruang publik yang dapat diakses oleh masyarakat dapat merupakan ruang terbuka seperti plasa, kawasan



17: An example of City of Charlotte design guidelines for providing public service facilities—such as information and rest rooms—in pedestrian centers (Source: City of Charlotte, NC).

Jalur pedestrian perlu dilengkapi dengan fasilitas penunjang untuk kenyamanan pengunjung (Shirvani, 1985)



Gambar 14

Jalur Pedestrian Sebagai Aktivitas Pendukung

Gambar kawasan sekitar Gereja Blenduk yang menggambarkan konsep jalur pedestrian sebagai aktivitas pendukung untuk memvitalitaskan kawasan, konsep ini tidak berhasil sepenuhnya karena tidak didukung sistim sosialnya.

Sumber : Kompas, 2001

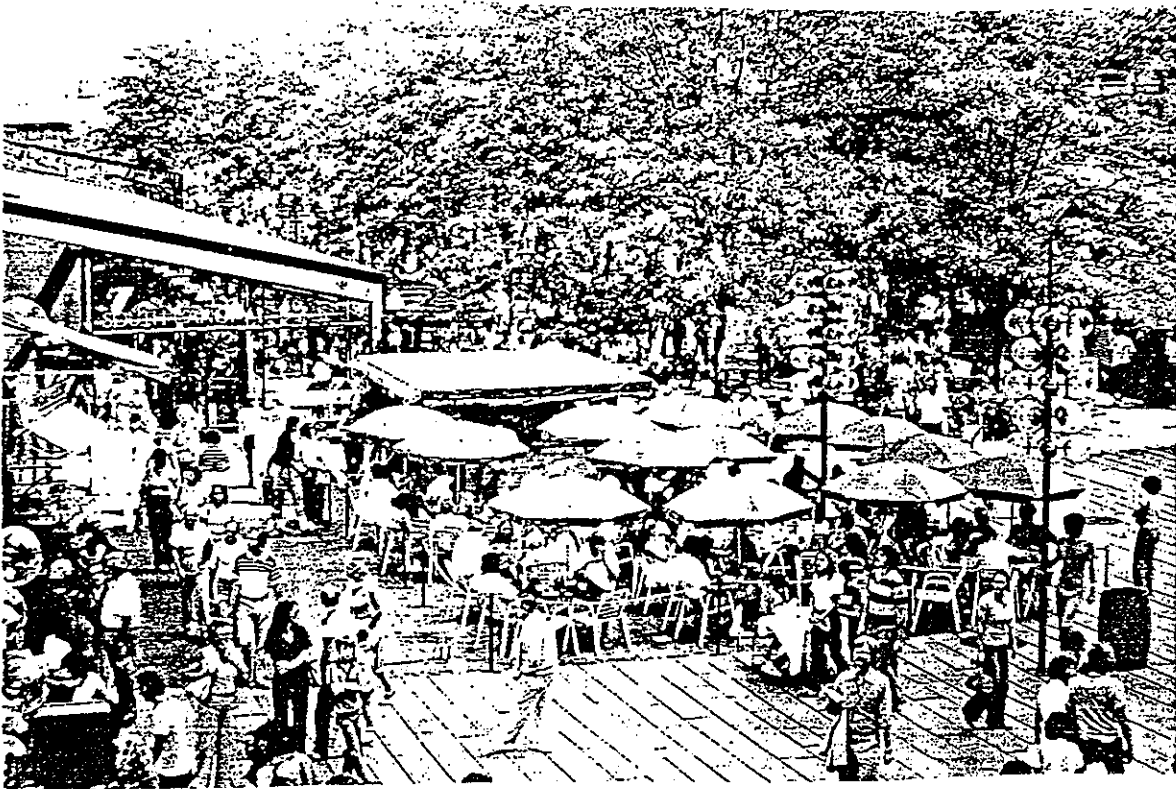
- **Ruang terbuka** sebagai public domain yang mempunyai kompetensi untuk mengintegrasikan aktivitas masyarakat guna kepentingan umum baik secara fungsional maupun visual pada suatu kawasan. Bandingkan dengan konsep Trancik yang mengemukakan bahwa ruang terbuka sebagai tempat berpijak untuk menikmati pemandangan (Danisworo, 1991, IV ; 14).

Salah satu fungsi ruang terbuka adalah menghadirkan kesan perspektif dan vista pada pemandangan kota (*urban scene*) . Untuk itu diperlukan ruang terbuka sebagai tempat berpijak dalam menikmati pemandangan kota tersebut.

Ruang terbuka tersebut meliputi seluruh lansekap jalan dan hard scape lainnya seperti jalan dan trotoar.

Urban desain berkepentingan untuk memperhatikan aspek visual setiap unsur-unsur fisik serta memelihara keserasian hubungan antara unsur fisik tersebut terhadap kesatuan pemandangan kota (*urban scene*) yang meliputi unsur alamiah dan buatan.

Karakter visual yang terungkap dalam suatu town scape terkait dengan berbagai aspek seperti perilaku kegiatan sektor informal, kejelasan bentuk masa dan tata guna lahan akan memudahkan masyarakat sebagai pemakai untuk mengenali kawasan tersebut.



Gambar 15

Ruang Terbuka Kawasan

Contoh pemanfaatan ruang terbuka untuk keperluan publik namun teratur dan rapih.

Sumber : Rubenstein, 1992

- **Jalur pedestrian** sebagai sarana untuk memudahkan pergerakan pejalan kaki dan aktivitas campuran (mixed use) yang meningkatkan sistim linkage kawasan. Sedangkan pengendaliannya dimaksudkan untuk meningkatkan kualitas ruang kota dengan skala pejalan kaki antara lain dari segi prasarana dan sarananya.
(Danisworo, 1991 ; III-41)

Pedestrian ways atau konsep mengenai jalur pejalan kaki yang disebut sebagai “ pedestrianisasi di negara-negara maju telah banyak dilakukan dengan mengakomodasi kepentingan dan kenyamanan pejalan kaki.

Pedestrian dapat diartikan sebagai pejalan kaki atau orang yang berjalan kaki, jadi pedestrian dalam hal ini mempunyai arti pergerakan atau perpindahan orang atau manusia dari satu tempat ke tempat sebagai titik tolak ke tempat lain sebagai tujuan dengan menggunakan moda jalan kaki.

Jalur pejalan kaki tersebut dapat dimanfaatkan untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan aktivitas yang terbentuk melalui suatu pola pergerakan.

Kemunduran kualitas lingkungan sebagai akibat adanya kemacetan, sistim visual maupun program pelestarian lingkungan dapat memanfaatkan pergerakan pejalan kaki. Unsur-unsur pembentukan pedestrianisasi diwujudkan melalui bentuk-bentuk struktur dan identitas lingkungan . sehingga perlu adanya image guna membentuk identitas sebagai “ struktur visual plan “ yang memberikan suatu *sense of place*.

Pemanfatan bangunan-bangunan lama yang menarik dan optimasi pemanfaatan ruang sangat berpengaruh bagi daya tarik visual pejalan kaki.

Dalam hubungan dengan suatu penataan visual lingkungan, Amos Rapoport (dalam Danisworo, 1991) melihat bahwa pedestrian memiliki kelebihan yaitu karena kecepatannya rendah sehingga dapat mengamati lingkungan sekitar dan mengamati obyek secara detail serta mudah menyadari lingkungan sekitar.

Hubungan dengan “ **optik** “ yaitu hubungan manusia dengan apa yang dipandang sewaktu berjalan merupakan pandangan serial vision baik existing maupun emerging view untuk memanipulasi suasana yang diperlukan.

Namun demikian diperlukan fasilitas penunjang maupun perlengkapan lainnya yang mendukung keamanan dan kenyamanan pejalan kaki.

Aktivitas berjalan kaki membutuhkan persyaratan sebagai berikut ;

- Keamanan dan menyenangkan dengan rute-rute pendek
- Mudah dilakukan ke segala arah
- Daya tarik tempat –tempat tertentu yang diberikan oleh elemen urban seperti lampu, lampu jalan, lansekap dan town scape.

Dalam penelitiannya , Yusuf Ismail (1999) menekankan bahwa kenyamanan estetik visual pada kota-kota kolonial lama di Indonesia tidak terwadahi karena tidak ada jalur pedestrian.

Sebaliknya untuk meningkatkan potensi jalur-jalur pedestrian dapat dilakukan “ pembentukan town scape yang mendukung.

Selanjutnya dalam rekomendasinya untuk memperkuat dan mensosialisasikan potensi-potensi visual tersebut perlu diberikan petunjuk-petunjuk estetik (mungkin hal ini mengingatkan pada fungsi gardu pemandangan pada tempat wisata) pada titik-titik tertentu yang mempunyai potensi serial vision, sumbu dan final stop agar supaya apresiasi ruang kota lama dapat lebih memiliki “ *sense of place* “ bagi pengamat.



Gambar 16

Jalur Pedestrian Sebagai Penghubung Kawasan

Pedestrianisasi jalan Pasar Baru Raya di kawasan Pasar Baru Jakarta Pusat meningkatkan kenyamanan dan mempertahankan karakteristik *window shopping* kawasan Gambar diambil tahun 2001.

2.4.3 Parameter

Sedangkan parameter analisis untuk dapat memadukan berbagai kepentingan diperlukan kriteria dalam perancangan dalam tujuan meningkatkan kualitas fisik dan citra ruang. Penjelasan mengenai parameter analisis morfologi dapat ditemukan pada keterangan Zahnd (1999 ; 58) mengenai wujud kota dalam dimensi fisik (nyata), sosial dan mental (psikologis). Bentuk kota tersebut harus memperhatikan aspek morfologi secara fungsional, visual dan struktural yang membutuhkan pandangan sebagai suatu “ produk “ mapun proses yang bersifat sosio spasial. Hal ini mendukung Trancik yang mengemukakan bahwa akhir hakikat teori *place* dalam desain spasial terletak pada pemahaman budaya dan karakteristik manusia terhadap tempat tinggalnya (1986 ; 137).

Oleh karena itu dalam membahas arsitektur kota selain membahas morfologinya yaitu bentuk, dinamika dan susunan kota perlu mengkaji makna ruang kota.

Adapun

1) Aspek Sosio Spasial

Aspek sosio spasial merupakan akumulasi aspek sosial ekonomi budaya yang mendorong pembentukan unsur morfologi kawasan yang memiliki signifikasi terhadap karakter dan potensi kawasan. Aspek tersebut meliputi kesejarahan dan sosial ekonomi budaya serta pengendalian dan regulasi.

Zahnd mengemukakan 3 (tiga) dinamika pokok yang sangat erat hubungannya dengan perubahan ekologi kota yaitu dinamika **ekonomi, politik dan sosial kultural** (Zahnd, 1999 ; 183) yang mempunyai peran merupakan unsur kuat yang berpengaruh terhadap karakter kawasan dan mengarahkan sistim *place* sehingga dalam intervensi fisik bangunan maka perlu dipertimbangkan dalam unsur sosio-spasial.

Dari aspek kesejarahan, kota sebagai lingkungan binaan yang menjadi tempat Hal tersebut menjelaskan bahwa pembentukan pola dimaksud tidak terlepas dari unsur non fisik atau tidak berarti hanya dipengaruhi masalah fisik saja.

Trancik dalam menganalisis kecenderungan adanya fenomena “ *The Lost Space* “ yaitu hilangnya atmosfir kehidupan pada jalan jalan atau terbuka pada kota kota besar di Eropa menyadari sepenuhnya bahwa kondisi tersebut terbentuk sebagai akibat perkembangan fisik yang mengabaikan persoalan sosial kultural.

Di negara-negara berkembang, tumbuhnya sektor informal yang mendesak fisik kota merupakan dampak adanya permasalahan ekonomi dan pertumbuhan penduduk yang tidak seimbang dengan pemerataan lapangan kerja.

2) Aspek Fisio Spasial

Aspek fisio spasial yang dimaksud adalah aspek yang berkaitan dengan arsitektur kota yaitu bentuk dan rupa kota itu sendiri yang memperhatikan hubungan massa dan ruang secara morfologis (Zahnd, 1999 ; 52). Kemudian bagaimana identitas dan konteksnya dalam ruang perkotaan yang mencakup struktural, fungsional dan visual. Menurut Shirvani ada 8 (delapan) aspek yang harus diperhatikan berkaitan dengan bentuk dan rupa kota yaitu *Fit With Setting, Expression Of Identity, Access And Orientation, Activity, Views, Natural Element, Visual Comfort, Care And Maintenance*.

Setidaknya tidaknya dalam membahas aspek fisio spasial ini terdapat 5 (lima) aspek seperti peningkatan kontekstualitas, memperhatikan relasi dan skala, memperhatikan jati diri dan identitas kawasan, mempertahankan fragmentasi dan dinamika kawasan, memperhatikan nilai visual kawasan.

Sedangkan menurut Cullen (1961) untuk dapat dirasakan sebagai sesuatu yang bermakna maka sistem “ *town scape* atau lansekap kota “ harus dilihat secara menyeluruh dengan memperhatikan 3 (tiga) aspek yaitu : pandangan (*Concerning opticts*), tempat (*Concerning place*) atau isi (*concerning content*).

Ciri khas suatu “ *town scape* “ adalah adanya kawasan atau lingkungan yang dapat dinikmati secara visual sebagai suatu fragmental pemandangan (perspektif) yang dilihat dari berbagai sudut pandang atau titik kegiatan.

Selanjutnya Shirvani (1985) *menjelaskan pada kriteria yang tidak terukur bahwa “ view “ dipertimbangkan sebagai “ aspek visual yang perlu menjadi pertimbangan dalam perancangan kota.*

Menurut Bensley Alcock (dalam Rukayah, 1999 ; 24) ada beberapa yang menjadikan suatu tempat, bangunan atau kelompok bangunan dapat mudah diidentifikasi sebagai berikut :

- 1) *Permeability*, adanya kemungkinan yang dipilih oleh pengunjung atau memberikan arah kemana sebaiknya menuju.

- 2) *Variety*, yaitu tingkat tempat-tempat yang dapat dicapai.
- 3) *Legibility*, bagaimana daya tarik tempat tersebut kepada pengunjungnya.
- 4) *Robustness*, kekuatan atau potensi yang dapat dipakai untuk mencapai tujuan tersebut.
- 5) *Visual appropriateness*, kualitas penampilan
- 6) *Richness*, kualitas dari pengalaman yang dapat dirasakan.
- 7) *Personalization*, kekuatan seberapa eksistensi dapat terjadi.

Untuk mengkomunikasi sebuah image tempat atau menarik perhatian masyarakat sebagai konsumen atau pengguna kota meminjam ilmu pemasaran menurut Kottler (dalam Rukayah, 1999 ; 15) yaitu ide (slogan, tema , posisi) , pembentukan simbol dan pemilihan waktu yang tepat.

Masyarakat memerlukan aspek untuk dapat mengidentifikasi atau mengenali kemudian tertarik untuk mengunjungi dan beraktifitas dalam ruang kota.

Sehingga dengan demikian arah pengendalian tersebut dapat dikemukakan sebagai berikut :

- Menghindari adanya “ *chaos* atau *in koherensi visual* “ pada sistim visual perkotaan.
- Untuk revitalisasi fungsi visual pada bangunan lama pada pelaksanaan preservasi atau kasus “ *in fill structure/development* “ sehingga dapat dikembangkan penataan fasad bangunan pada suatu segmen kawasan.
- Untuk penataan pemanfaatan lahan yang mendukung penampilan “ *town scape* ” yang menarik termasuk penataan dan pemilihan vegetasi.
- Peningkatan kualitas jalur pedestrian karena aktivitas pergerakan pedestrian adalah salah satu cara menikmati perspektif *town scape*.

Tabel 6
Parameter Analisis Kawasan

	PARAMETER MORFOLOGI	INDIKATOR	KRITERIA FISIK	IMPLIKASI
1	STRUKTURAL menyangkut bentuk, identitas, hubungan dan susunan	Sistim relasi	Akseibilitas, network, koordinasi tata ruang	<ul style="list-style-type: none">▪ Meningkatkan integrasi ruang▪ Mempertahankan struktur inti kawasan
Bentuk		Koordinasi tata ruang		
Karakter kawasan		Integrasi pada struktur kawasan		
Potensi kawasan		Mengakomodasi potensi kawasan		
2	FUNGSIONAL Menyangkut konteks, nilai fungsi, simbol, jati diri dan makna	Karakteristik ruang/ Kawasan/lingkungan	Daya dukung lingkungan	<ul style="list-style-type: none">▪ Meningkatkan tata guna ruang kawasan▪ Meningkatkan nilai ruang kawasan▪ Kontekstualitas kawasan
Nilai fungsi		Ketepatan fungsi		
Karakter fungsi		Nilai visual		
Kebutuhan fungsi		Kapasitas		
3	VISUAL (Danisworo, 1991) menyangkut rupa, perspektif, informasi, jarak dan penanda	Karakteristik/tanda fisik atau ciri khas	Dapat ditangkap oleh pengamat dengan mudah.	<ul style="list-style-type: none">▪ Meningkatkan nilai visual bangunan▪ Mengekspose dan membentuk obyek menjadi kontras▪ Pemanfaatan efek serial vision
Informasi		Memberikan gambaran dengan cepat dan informatif-orientasi bangunan sehingga membentuk image fisik dan non fisik lokasi land mark.		
Jarak		Dapat diamati secara jelas dari jarak tertentu		
Nilai bangunan		Mempunyai nilai lebih sebagai berikut : <ul style="list-style-type: none">• Skala pengaruh• Nilai estetik• Nilai kesejarahan		
	Secara implisit dikaitkan dengan termonologi morfologi kawasan dapat meningkatkan sistim hubungan, susunan/hirarki, struktur dan makna kawasan yang memenuhi kriteria suatu “ place “ (Trancik , 1986)			

2.5 Rangkuman Dan Kerangka Teoritik

2.5.1 Rangkuman

- a. Revitalisasi bangunan atau lingkungan binaan bersejarah sebagai bentuk intervensi perancangan kota yang mencoba memberikan “ kontekstualitas “ dikaitkan dengan potensi kawasannya dalam rangka meminimalisasi menurunnya vitalitas kota dan kawasan. Maka revitalisasi sebagai bentuk perancangan kota selain bersifat ke depan yaitu mengembangkan (adanya peningkatan kebutuhan masyarakat kota) namun juga harus bersifat mengendalikan (mempertahankan identitas dan *sense of place* dalam bentuk warisan budaya arsitektur kota). Unsur pengembangan terletak pada konsep peningkatan dan pengembangan potensi yang ada dan unsur pengendaliannya pada aspek konservasinya.
- b. Dalam mengeksplorasi karakter dan potensi kawasan diperlukan kajian terhadap morfologi kawasan tersebut agar dapat memahami dinamika dan perkembangan ruang kota secara kontekstual. Analisis elemen morfologi yang dimaksud meliputi aspek fisio dan sosio spasial yang melalui integrasi teori Trancik dan Zahnd yang memperhatikan perkembangan dan pertumbuhan kawasan sebagai produk dan proses.
Melalui analisis tersebut maka dapat mengeksplorasi karakteristik dan potensi morfologi kota yang meliputi sistim hubungan, sistim aktivitas, visual, keunikan, unsur simbolik dan citra kawasan. Dikaitkan dengan proses perancangan kota sebagai proses teknis pembentukan (strukturisasi) harus membahas strukturisasi elemen-elemen perancangan secara fisio sosio spasial. Temuan yang diharapkan adalah : pola bentuk kawasan/arah perkembangan kawasan, karakter kawasan, generator kawasan, rupa kawasan dan aktivitas kawasan.
- d. Dengan demikian pembahasan revitalisasi kawasan atau lingkungan termasuk di dalamnya bangunan bersejarah harus memperhatikan aspek kawasan sekitar karena “ bangunan merupakan sub sistem dari sistem kawasan atau fungsi dari kawasan maka diperlukan pendekatan “ morfologis “ guna mendapatkan gambaran mengenai perubahan dan perkembangan kawasan. Sehingga didapatkan antara lain : pola/bentuk kawasan, orientasi/perkembangan kawasan,

karakter kawasan (dari tata guna lahan, aktivitas, linkage dan bentuk rupa kawasan) dan potesi kawasan yang dapat dikembangkan dan menjadi pendukung vitalitas kawasan.

- c. Parameter analisis morfologi kawasan memperhatikan aspek struktural, fungsional dan visual kawasan sesuai dengan konsep 3 (tiga) teori integrasi perancangan kota menurut Trancik dan Zahnd yang sangat menentukan kualitas kota atau kawasan sebagai bagian produk perancangan maupun sebagai suatu proses bermuara pada hakikat ruang kota atau kawasan dalam desain spasial yang menyatukan pemahaman secara fisiologis dan sosiologis.

2.5.2 Kerangka Teoritik

a. Analisis Morfologi Kawasan

Komponen analisis morfologi kawasan ini dikaitkan dengan komponen perancangan kota Hamid Shirvani sehingga akan lebih bersifat kontekstual.

1) Struktur Kawasan

Perkembangan dan pertumbuhan kawasan sangat berpengaruh terhadap penyusunan struktur tata ruang kota baik secara hirarki maupun secara fungsional.

Dalam struktur kawasan perlu diperhatikan hal hal menyangkut :

- Model atau pola tata ruang kawasan tersebut berkembang dan dikembangkan yang mengikuti pertumbuhan, fungsi dan aktivitas kota
- Bagaimana konfigurasi dan bentuk kawasan Konfigurasi massa dan ruang terbuka ini secara tiga dimensi akan menunjukkan adanya pola tata ruang kota dan menjadi faktor pengendali “ konsep *in fill structure* “ imbuhan bangunan baru pada bangunan lama pada kasus revitalisasi.
- Bagaimana pola solid dan void dalam ruang kawasan termasuk keberadaan ruang terbuka atau *square* yang merupakan elemen perancangan kota yang sangat penting dalam membentuk wajah kawasan kota. Dalam pola figure ground hal ini diwujudkan sebagai “ *void* “ yang menjadi penyeimbang adanya “ *solid* “ .

Sedangkan keterkaitan dengan komponen morfologi lainnya adalah sistim linkage dan tata bangunan serta lingkungan.

2) Sistim Aktivitas

Dalam mengkaji kecenderungan perubahan atau perkembangan morfologi kawasan dapat dilihat dari sistim aktivitas kawasan yang ada.

Sejauh mana pengaruh sistim aktivitas terhadap morfologi adalah :

- Implikasi aktivitas pada kawasan sehingga membentuk karakter kawasan berdasarkan pola aktivitasnya.
- Adanya hirarki ruang kawasan yang terbentuk dari struktur kawasan yang membagi kawasan secara fungsional, batas-batas dan hubungan dengan kawasan lainnya.
- Aktivitas pendukung sebagai elemen yang dapat dimanfaatkan sebagai pendukung aktivitas kawasan, magnet dan generator kawasan.

Pembahasan sistim linkage banyak berkaitan dengan sistim struktur dan aktivitas kawasan.

3) Sistim Linkage

Sistem linkage atau penghubung menunjukkan hubungan pergerakan atau aktivitas yang terjadi pada kawasan baik secara struktural, fungsional dan visual.

Parangkat fisik ini dapat berupa jalan, jalur pedestrian, sirkulasi dan parkir atau trotoar, plaza bahkan jembatan penyebrangan pada kawasan kota.

Keberadaan linkage di atas disebabkan antara lain :

- Adanya persamaan kepentingan antara dua atau lebih peruntukan lahan yang harus dihubungkan.
- Adanya kebutuhan untuk memanfaatkan potensi kawasan oleh kawasan lain maupun kawasan itu sendiri sehingga diperlukan pengatur pergerakan.
- Keperluan aksesibilitas kawasan baik secara internal maupun eksternal.

Dalam hubungan dengan morfologi kawasan sistem linkage sangat berperan dalam menciptakan geometri kawasan melalui pembentukan jalan, sistim relasi kawasan, parkir dan pola jalur pedestrian. Peran sistem linkage dalam perancangan kota dikaitkan dengan pendekatan acuan dasar revitalisasi adalah :

- Menyediakan elemen fisik kota yang menjadi sistim jaringan (net work) penghubung pergerakan, simpul parkir dan menatanya menjadi suatu sistem yang menarik.

- Memberikan orientasi pada pemakai jalan dan membuat lingkungan mudah dikenali dengan konsep serial vision, penampilan *streetscape* dan mengklasifikasikan hirarki jalan menurut fungsinya.

4) Tata Bangunan Dan Lingkungan

Hal hal yang perlu diperhatikan dalam tata ruang dan bangunan dalam morfologi kawasan adalah :

- Aspek pengendalian bentuk dan rupa bangunan sehingga memiliki karakter visual
 - Aspek non fisik seperti aspek ekonomi dan kegiatan lingkungan yang berdampak terhadap penampilan dan penyediaan bangunan untuk aktivitasnya.
 - Aspek alamiah seperti orientasi bangunan, pembayangan dan vegetasi lingkungan
- Sejauh mana hubungan dengan program revitalisasi dan morfologi kawasan dapat dikemukakan sebagai berikut :

- Kinerja fisik bangunan yang menyangkut antara lain pola pengelompokan massa dan bangunan dengan bentuk dan tipologi tertentu, fasad, sky line dan penataan lingkungan. Penonjolan rupa dan bentuk bangunan dapat menjadi kontribusi “ pembentukan identitas dan jati diri “ kawasan. Dimensi bangunan yang menyangkut kepejalan dan ketinggian bangunan, pengaturan garis sempadan bangunan dan pemilihan “ **rupa dan bentuk bangunan** “ yang harus dikonservasikan kemudian bersama sama diorganisasikan dalam kesatuan tata bangunan kawasan tersebut.
- Pola ruang terbuka bangunan yang mempunyai pengaruh secara fisik maupun konseptual terhadap tata ruang kawasan.

5) Sistim Visual Kawasan

Efek psikologis dan dramatis yang ditimbulkan dari arsitektur kawasan kota adalah penampilan dan wujud bangunan itu sendiri baik secara tunggal maupun berkelompok. Unsur bentuk dan rupa bangunan adalah ketinggian bangunan, besaran massa, skala, proporsi, material, finishing warna, penerangan , fasad dan tampilan fisik bangunan lainnya.

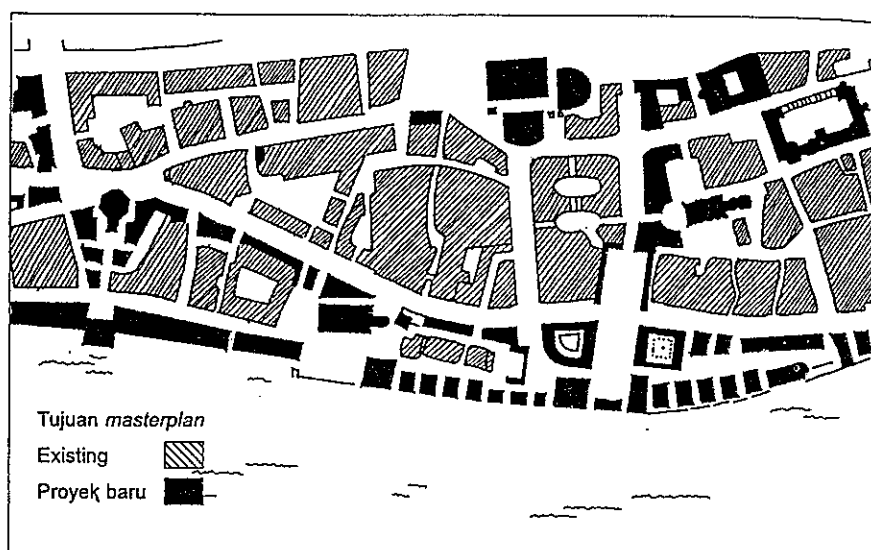
Dihubungkan dengan elemen kota dapat mencakup antara lain hubungan antar bangunan, landmark (obyek khusus), artifak penting kota, skala ruang kota

sedangkan aspek-aspek visual yang berkenaan dengan jalan adalah view, vista dan sumbu.

Sistim visual memiliki keterkaitan yang erat dengan urban desain sebagaimana diungkapkan oleh Spreiregen (1975) sehingga diperlukan survei dan analisis visual.

b. Pendekatan Eksplorasi

Seperti dikemukakan di atas terdapat 2 (dua) aspek yang sangat penting diperhatikan yaitu pendekatan kota secara fisik sebagai produk dan pendekatan kota sebagai suatu proses. Penjelasan lebih lengkap dikemukakan Zahnd sangat membantu memahami integrasi teori morfologi Atrancik yang membahas perancangan kota secara integral dan ideal.



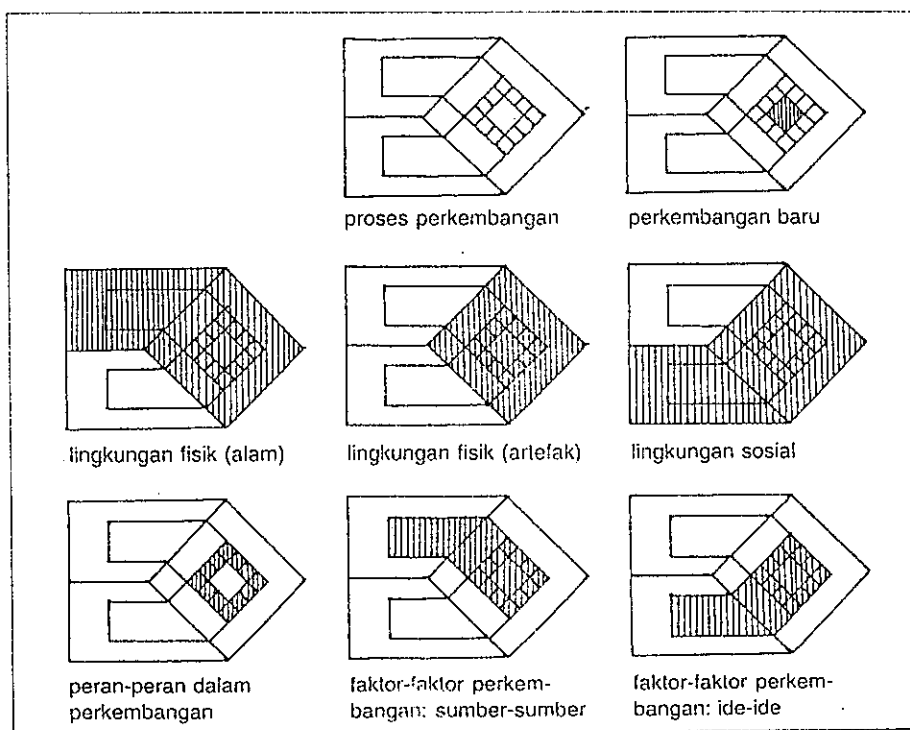
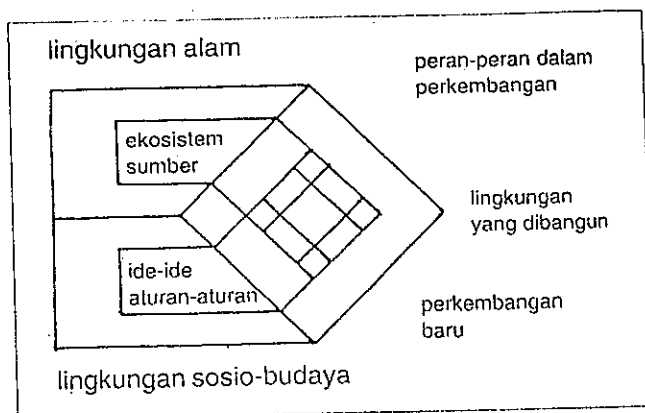
Gambar 63. Sebuah contoh perancangan kota yang menganggap kota sebagai sebuah produk. Proyek pembaharuan kawasan *waterfront* di tepi sungai dengan menunjukkan hasil sebagai sebuah rencana *figure/ground*. (Bandingkan Krier, Leon. *op.cit.* hlm.130.)

Gambar 17

Pendekatan Kota Sebagai Produk

Pendekatan ini didasarkan pada teori perancangan kota menurut Trancik, ketiga teori ini sama sama mendefinisikan pola massa perkotaan dan tata ruang perkotaan dengan struktur yang jelas di antara *solluid* (massa) dan *void* (ruang tertutup) . Selain menghubungkan dan memberikan makna kehidupan secara arsitektural (Zahnd, 1999 ; 72).

Bagan 173. Model proses perkembangan di dalam kota. (Bdk. Madanipour, Ali. *op.cit.* hlm. 136.)



Bagan 174. Komponen-komponen sebagai bagian-bagian dalam model proses perkembangan kota. (Bdk. *ibid.* hlm. 137.)

Gambar 18

Pendekatan Kota Sebagai Proses

Pendekatan kota sebagai produk tidak lengkap bila tidak melihat proses yang berjalan dalam dinamika kota. Sehingga dalam menganalisis morfologi serta ruang kota secara mendalam harus memperhatikan dinamika yang mempengaruhi proses pembentukan dan penyusunannya (Zahnd, 1999 ; 181-182)

Tabel 7
Elaborasi Kajian Morfologi Dalam Perancangan Kawasan

UNSUR MORFOLOGI	URAIAN	INDIKASI MORFOLOGI DALAM ELEMEN PERANCANGAN
Struktur Kawasan	Kajian terhadap skala ruang kota dan kawasan dikaitkan dengan perkembangan (wawasan sejarah) dan pertumbuhan kawasan. Sehingga didapatkan suatu alur perkembangan kawasan yang berkelanjutan dan mempertahankan identitas serta karakteristik kawasan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bentuk dan konfigurasi struktur ▪ Kerangka kerja/ pergerakan kota ▪ Konfigurasi massa solid dan void ▪ Hirarki kawasan
Sistim Aktivitas	Aktivitas yang terbentuk dan membentuk kawasan tersebut, hubungan antar aktivitas dan implikasi adanya aktivitas tersebut. Aktivitas pendukung sebagai unsur yang dapat mengintegrasikan dan mengkoordinasikan aktivitas kawasan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivitas pendukung sebagai unsur vitalitas kawasan ▪ Pemanfaatan lahan dan intensitas pembangunan ▪ Keberadaan generator dan magnet kawasan
Sistem Linkage	Sistim pergerakan, pencapaian dan fasilitas penunjangnya. Dalam kajian ini dikaitkan dengan keberadaan pedestrian sebagai linkage yang dapat mendukung sistim integrasi kawasan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pola pergerakan dan fasilitas penunjangnya ▪ Sistim parkir untuk mendukung sistim pergerakan kawasan ▪ Pedestrian sebagai pendukung aktivitas
Tata Bangunan Dan Lingkungan	Tata ruang dan bangunan yang menjadi pembentuk kawasan.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kinerja fisik bangunan dan lingkungan yang menyangkut set back, sky line, potensi fasad bangunan dan penataan lingkungan ▪ Ruang terbuka bangunan
Sistim Visual Kawasan	Sistim penanda dan informasi visual pada kawasan yang merupakan implikasi dari human vision	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bangunan sebagai landmark ▪ Potensi sistim visual kawasan

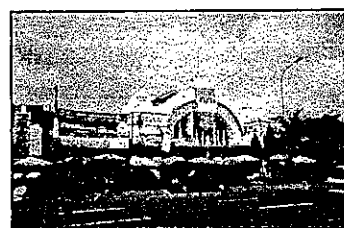
Tabel 8
Elemen Perancangan Kota Dalam Pendekatan Morfologi

	ANALISIS UNSUR PEMBENTUK KAWASAN (Trancik, 1986)	ELEMEN PERANCANGAN KOTA Menurut Shirvani (1985)	ANALISIS UNSUR MORFOLOGI KAWASAN	PARAMETER ANALISIS	FORMULASI ACUAN DASAR REVITALISASI
ANALISIS KAWASAN	Figure Groud ▪ Konfigurasi masaa ▪ Konfigurasi ruang ▪ Ssistim struktur Linkage ▪ Struktural ▪ Visual ▪ Kolektif ▪ Aksebiliats ▪ Network Place ▪ Kontekstual ▪ Citra ▪ Estetika/visual ▪ Sense of place ▪ Jati di ▪ Ssistim aktivitas	▪ Tata guna lahan ▪ Tata massa bangunan ▪ Parkir & sirkulasi ▪ Ruang terbuka ▪ Jalur pedestrian ▪ Pendukung Aktivitas ▪ Simbol & Penanda Preservasi yang diimplementasikan menjadi revitalisasi Selain menyangkut masalah fisik bangunan, karakter, potensi, implikasi sosial ekonomi budaya politik kawasan	Ssistim Struktural Kawasan ▪ Konfigurasi dan bentuk massa kawasan ▪ Pola tata guna kawasan Ssistim Aktivitas Kawasan ▪ Perkembangan aktivitas ▪ Hirarki kawasan Ssistim Linkage ▪ Skeleton dan networjk ruang kota ▪ Ssistim pedestrian sebagai pendukung integrasi kawasan Tata Bangunan Dan Lingkungan ▪ Unsur figuratif kawasan ▪ Kinerja fisik bangunan Ssistim Visual Kawasan ▪ Relasi visual kawasan ▪ Citra dan kinerja visual kawasan	Kriteria : 1. Struktural 2. Fungsional 3. Visual Zahnd (1999) Parameter : 1. Integrasi kawasan 2. Kontekstualitas & jati diri kawasan	Menghasilkan acuan dasar revitalisasi yang meliputi : 1. Tata fungsi bangunan/lingkungan a. Konsep refungsi/adaptive use b. Pemilihan aktivitas 2. Tata fisik bangunan/lingkungan a. Gaya arsitektur b. Infill development/structure c. Rehabilitasi-renovasi d. Pelestarian fasad e. Skyline f. Tekstur dan warna g. Orientasi bangunan h. Vegetasi i. Ketentuan bangunan lain 3. Penataan parkir dan sirkulasi a. Konsep integrasi -ruang b. Ssistim parkir c. Aksebilitas-entrance d. Sirkulasi 4. Penataan ruang terbuka a. Zoning ruang terbuka b. Ssistim visual c. Penataan <i>public domain</i> d. <i>Kapasitas ruang terbuka</i> 5. Penataan pendukung aktivitas a. Pemilihan jenis aktivitas b. Relasi & koordinasi antar aktivitas 6. Penataan simbol dan penanda a. Penataan reklame pada fasad dan lingkungan b. Bangunan sebagai penanda
	Sistim Sosio Spasial ▪ Sosial kesejarahan ▪ Sosekbud ▪ Politik				Dari Zahnd (1999) diekemukakan a. Skala b. Integrasi kawasan baik secara struktural terj c. Koordinasi kawasan d. Konteks kawasan e. Citra kawasan

2.5.3 PERTANYAAN PENELITIAN

Dari hasil kajian teoritik maka dapat dikemukakan pertanyaan penelitian sebagai berikut :

- a. Apa yang menjadi faktor dan unsur unsur morfologi yang signifikan dalam membentuk karakteristik dan potensi kawasan dari hasil analisis morfologis
- b. Apa yang menjadi **karakteristik kawasan** untuk dilestarikan dan harus diperkuat untuk mempertahankan karakteristik arsitektur kota.
 - 1) Apa yang menjadi karakteristik kawasan menurut **skala lingkungan, kawasan dan tata ruang kota** dan keadaannya pada masa sekarang.
 - 2) Unsur apa yang membentuk karakteristik kawasan serta unsur kawasan apa yang tidak boleh dirubah, boleh berubah dan harus berubah dikaitkan dengan karakteristik kawasan
 - 3) Bagaimana dengan upaya mempertahankan karakteristik kawasan diaktikan dengan teori perancangan
- c. **Potensi** apa yang dapat dikembangkan dalam penataan kawasan , serta faktor faktor yang yang dapat dimanfaatkan menjadi acuan dasar revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru.
 - 1) Unsur arsitektur kawasan apa yang memiliki potensi untuk menghidupkan dan meningkatkan kualitas kawasan dan faktor apa yang berpengaruh terhadapnya.
 - 2) Unsur apa yang berpotensi sebagai sistim linkage untuk **mengintegrasikan** dan **mengkoordinasikan** kawasan baik secara struktural maupun visual.
 - 3) Bagaimana analisis pengembangan potensi kawasan dikaitkan dengan teori urban desain
- b. Apa yang menjadi **acuan dasar** program revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta Pusat



BAB III

RANCANGAN PENELITIAN

BAB III

RANCANGAN PENELITIAN

Metode yang dipakai pada penelitian studi kasus ini adalah metode kualitatif rasionalistik yaitu penelitian dengan metode kualitatif melalui pendekatan rasionalistik.

Rasionalisme memandang bahwa semua ilmu dibangun atas kemampuan argumentasi secara logik dan menekankan pada pemaknaan empirik bukan pada pengalaman empirik.

3.1 Pemilihan Lokasi Studi Kasus

Lokasi studi kasus dipilih dari kawasan kantor pos bersejarah pada 3 (tiga) lokasi kota di pulau Jawa yang memiliki signifikansi kesejarahan dan urgensi untuk direvitalisasi .

Adapun kriteria pemilihan kota lokasi kantor pos tersebut adalah :

- Kota di pulau Jawa yang mewakili tipologi kota kolonial , kota kolonial-tradisional dan kota tradisional yang memiliki signifikansi kesejarahan dan nilai strategis.
- Kota – kota yang dimaksud merupakan kota yang dilalui oleh jalur “ *Post Groote Weg* “ sebagai cikal bakal perkembangan layanan jasa pos di Indonesia.
- Bangunan kantor pos dan lingkungannya merupakan bagian dari kawasan kota yang bersejarah, nilai representatif, mempunyai daya tarik arsitektur serta dikategorikan sebagai bangunan konservasi.
- Bangunan dan kawasannya memiliki fenomena permasalahan yang cukup potensial untuk direvitalisasi.

Adapun 3 (tiga) kota dipilih adalah Jakarta, Semarang dan Yogyakarta dengan pertimbangan berdasarkan kriteria tipologi kota, kompleksitas, pengaruh bangunan dan lingkungan kantor pos pada kawasan maupun ruang kota secara keseluruhan.

Kemudian dari 3 (tiga) kawasan kantor pos bersejarah pada kota kota tersebut dianalisis dengan metoda SWOT (*Strength – Weakneses – Opportunity – Threatness*) untuk dipilih sebagai studi kasus.

3.2 Definisi Operasional Dan Satuan Kajian Penelitian

3.2.1 Definisi Operasional Penelitian

- Morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru adalah fenomena kontekstual bentuk dan rupa kawasan yang diindikasikan dalam sistim struktur kawasan, sistim aktivitas, sistim linkage, tata bangunan dan lingkungan serta sistim visual kawasannya pada kondisi sekarang dengan memperhatikan latar belakang sejarah serta pembentukannya.
- Kantor pos bersejarah yang dimaksudkan adalah bangunan kantor pos yang memiliki signifikasi kesejarahan dan telah dilindungi sebagai bangunan konservasi.
- Revitalisasi adalah pelestarian fisik bangunan dan lingkungan dengan meningkatkan atau memberdayakan fungsi serta potensi kawasan yang ada yang ada melalui perubahan seminimal mungkin dari fisik bangunan dan lingkungan.
- Acuan dasar revitalisasi adalah suatu arahan konseptual revitalisasi.

3.2.2 Satuan Kajian Penelitian

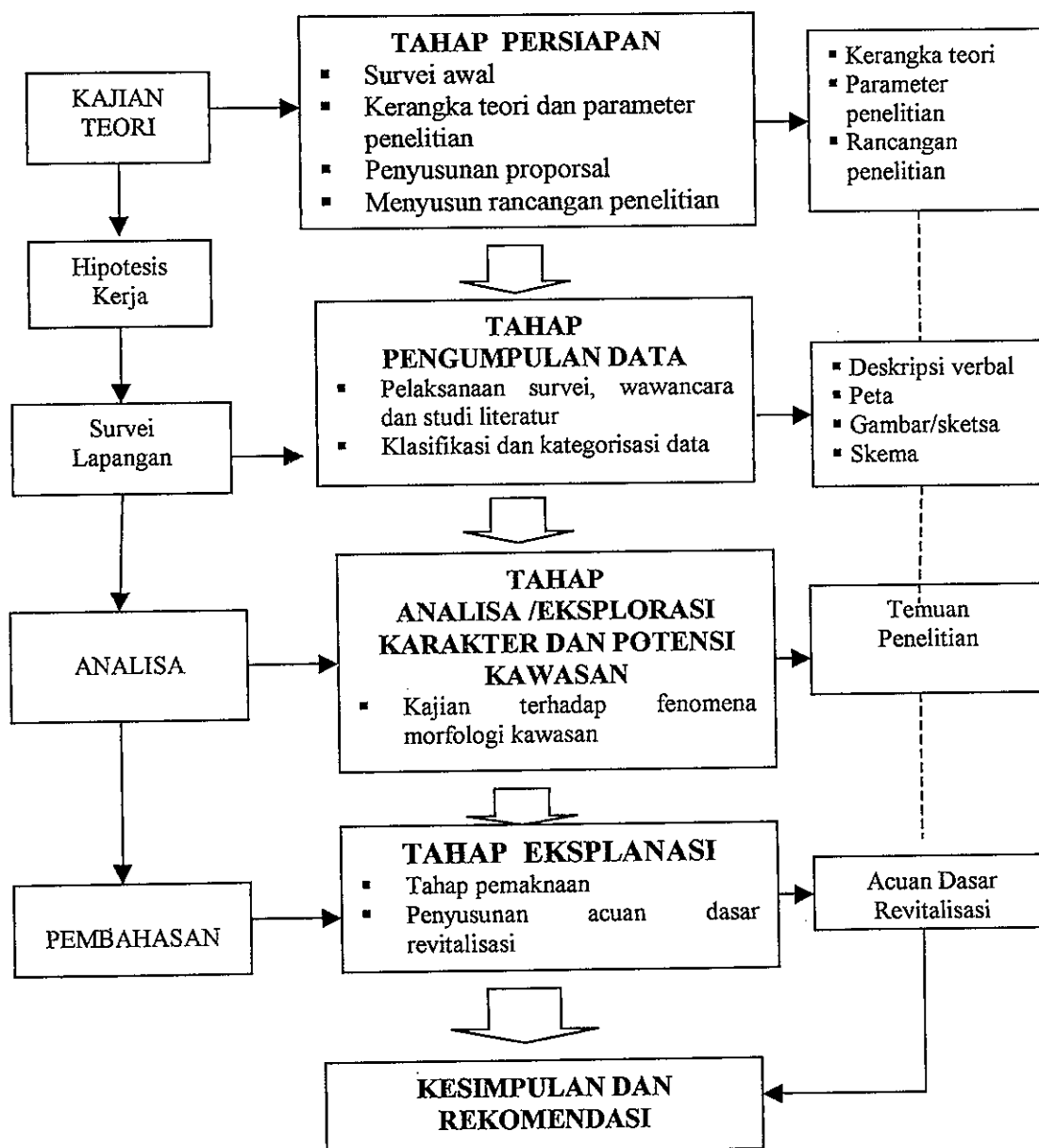
Dalam penelitian ini satuan kajian penelitian dibagi menjadi 2 (dua) yaitu ;

- a. **Satuan Kajian Primer** yaitu unsur fisik aktual morfologi kawasan yang membentuk karakter dan potensi kawasan yang meliputi :
 - Sistim struktur kawasan yang meliputi konfigurasi serta bentuk kawasan, sistim relasi dan pergerakan, ruang terbuka hirarki dan pola perkembangannya.
 - Sistim aktivitas yang meliputi indikasi keberadaan generator aktivitas dan magnet kawasan serta potensi pendukung aktivitas.
 - Sistim linkage adalah sistem hubungan meliputi pola pergerakan, parkir dan sirkulasi lingkungan
 - Tata bangunan dan lingkungan adalah orientasi, ruang terbuka lingkungan dan konfigurasi bangunan.
 - Sistim visual kawasan yang mencakup perspektif dan tampilan visual fasad bangunan.

- b. **Satuan Kajian Sekunder** yaitu faktor pendukung yang berpengaruh pada pembentukan morfologi kawasan serta memiliki pengaruh terhadap keberadaan bangunan yang meliputi sistim kesejarahan dan perkembangan kawasan, perekonomian, sosial budaya, aspek peraturan dan kebijakan.

3.3 Langkah Penelitian

Langkah langkah penelitian dapat digambarkan pada skema berikut ini :



Gambar 18

Skema Langkah Penelitian

3.4 Alat Penelitian

Alat yang digunakan dalam pengumpulan data sebagai berikut :

Tabel 9
Alat Penelitian

No	KOMPONEN MORFOLOGI	DATA YANG DICARI	OBJEK/SUMBER	ALAT
1		2	3	4
1	Sistim struktur	Gambaran mengenai kerangka fisik dan pergerakan ruang kota dan kawasan. Indikasi adanya hirarki struktural dan unsur karakteristik struktur kawasan.	Kondisi ruang kota, kiawasan, bangunan dan lingkungan pada kondisi sekarang maupun masa lalu. Sumber dari kepustakaan untuk informasi masa lalu dan referensi kebijakan pemerintah. Wawancara dengan pakar dan pejabat yang berkompeten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kamera foto ▪ Alat ukur ▪ Peta ▪ Sketsa ▪ Daftar wawancara
2	Sistim aktivitas	Aktivitas pendukung yang signifikan, peta generator dan magnet kawasan.	Pola dan aktivitas kegiatan yang dominan melalui pengamatan langsung terhadap aktivitas kawasan. Wawancara dengan pelaku aktivitas dan pejabat yang berkompeten. Data sekunder lainnya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kamera ▪ Peta ▪ Tabel ▪ Daftar wawancara
3	Sistim linkage	Pola sirkulasi, pencapaian, pergerakan dan fasilitas penunjangnya	Pengamatan lapangan terhadap sirkulasi, pergerakan, parkir dan pedestrian. Data sekunder lainnya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta ▪ Tabel
4	Tata bangunan dan lingkungan	Informasi kebijakan, potensi dan problematik lingkungan	Pengamatan lapangan khususnya kondisi fisik bangunan dan lingkungan. Literatur untuk bangunan dan lingkungan masa lalu.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta ▪ Tabel ▪ Kamera ▪ Gambar/foto lama
5	Sistim Visual	Gambaran , fungsi dan karakteristik lingkungan pada masa lalu	Pengamatan dan pengukuran langsung didukung foto-foto dan gambar kondisi masa lalu dari literatur	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peta ▪ Kamera ▪ Gambar/Foto-foto lama

3.5 Metode Pengumpulan Dan Analisis Data

3.5.1 Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan observasi pengamatan langsung dilapangan dengan menggunakan alat bantu kamera foto maupun studi literatur guna mendapatkan data sekunder. Wawancara dilakukan untuk memperkuat data data yang diperlukan dan menguji hasil pengamatan ataupun informasi yang didapatkan pada literatur.

Tabel 10
Metode Pengumpulan Data

UNSUR MORFOLOGI	KOMPONEN DATA PRIMER	KOMPONEN DATA SEKUNDER	METODA PENGUMPULAN DATA
Sistim struktur kawasan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bentuk struktur kawasan ▪ Sistim skeleton kota ▪ Net work ▪ Pertumbuhan kawasan ▪ Peta lama 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data literatur kesejarahan kota dan kawasan ▪ Data demografi-ekonomi kawasan ▪ Kebijakan pemerintah 	1. Observasi lapangan 2. Studi literatur 3. Wawancara
Sistim aktivitas	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivitas dominan ▪ Sebaran aktivitas ▪ Aktivitas pendukung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data dari berbagai sumber dan literatur mengenai aktivitas kawasan 	
Sistem linkage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pola pergerakan ▪ Sirkulasi ▪ Parkir ▪ Jalur pedestrian 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Data mengenai kebijakan sistim transportasi, sirkulasi, parkir dan pedestrian 	
Tata bangunan Dan lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pola landnmark kawasan ▪ Orientasi bangunan ▪ Sebarab arsitektur bersejarah 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ketentuan bangunan ▪ Kondisi kawasan lama ▪ Arsitektur kota kolonial 	
Sistim visual kawasan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fasad bangunan ▪ Perspektif Unsur visual dominan ▪ Serial vision 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sistim visual kawasan dari berbagai sumber dan literatur 	

3.5.2 Teknik Analisis Data

Analisis data menurut Patton (dalam Moleong, 2000 ; 103) adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikan ke dalam suatu pola, kategori dan satuan uraian dasar. Analisis atau eksplorasi dilakukan setelah pengumpulan data dengan melakukan eksplorasi yang mendalam untuk mendapatkan temuan-temuan setelah data yang ada dikategorisasi dan distrukturkan.

Hal ini berbeda dengan interpretasi atau pemaknaan yang dimaksudkan untuk memberikan arti terhadap hasil analisis.

Analisis data ini dilakukan dengan berbagai cara antara lain :

- a. Rekonstruksi data sejarah dan sosial budaya baik dari literatur atau sumber lainnya maupun hasil pengamatan untuk mendapatkan deskripsi aktual mengenai perkembangan kawasan maupun ruang kota pada masa lalu maupun masa sekarang.
- b. Kategorisasi dan klasifikasi data kualitatif baik fisik maupun non fisik seperti pemanfaatan ruang/lahan, pengunjung dan perilaku masyarakat untuk mendapatkan temuan yang sistematis dan korelasional.
- c. Analisa grafis melalui pemetaan dan penggambaran skema untuk menggambarkan dan menganalisis kondisi kawasan secara dua dimensional maupun penggambaran secara diagramatis atau skematis. Tujuan analisa ini dapat mengidentifikasi tipologi lahan, relasi ruang, pergerakan, sistem sirkulasi untuk mengukur kualitas integrasi serta konfigurasi ruang dan bangunan.
- d. Analisis kinetik (tiga dimensi) dari foto atau sketsa untuk mengukur derajat kualitas visual guna mengukur potensi dan hubungan visual dalam kawasan untuk menunjukkan kerangka kerja arsitektur seperti analisis tampak kawasan/fasad, serial vision dan perspektif kawasan. Perangkat yang dipakai adalah teori serial vision Gordon Cullen dengan instrumen peneliti sendiri.

Tabel 11
Panduan Analisis Morfologi Kawasan

UNSUR MORFOLOGI	KOMPONEN KAJIAN PRIMER	KOMPONEN KAJIAN SEKUNDER	METODA ANALISIS	HASIL TEMUAN	ACUAN DASAR REVITALISASI
Sistim Struktur Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Tata guna lahan Intensitas pembangunan Pertumbuhan kawasan Peta lama Rekonstruksi struktur kawasan 	<ul style="list-style-type: none"> Data literatur kesejarahan kota dan kawasan Data demografi-ekonomi kawasan Kebijakan pemerintah 	<ol style="list-style-type: none"> Metode rekonstruksi-historiografi strukturalisme 	<ul style="list-style-type: none"> Konstelasi dalam tata ruang kota (konfigurasi bentuk masa kawasan) Pola tata guna kawasan 	Menghasilkan acuan dasar revitalisasi yang meliputi : <ol style="list-style-type: none"> Tata fungsi bangunan/lingkungan <ol style="list-style-type: none"> Konsep refungs/adaptive use Pemilihan aktivitas Tata fisik bangunan/lingkungan <ol style="list-style-type: none"> Gaya arsitektur Infill development/structure Rehabilitasi-renovasi Pelestarian fasad Skyline Tekstur dan warna Orientasi bangunan Vegetasi Ketentuan bangunan lain Penataan parkir dan sirkulasi <ol style="list-style-type: none"> Konsep integrasi -ruang Sistim parkir Aksibilitas-entrance Sirkulasi Penataan ruang terbuka <ol style="list-style-type: none"> Zoning ruang terbuka Sistim visual Penataan <i>public domain</i> <i>Kapasitas ruang terbuka</i> Penataan pendukung aktivitas <ol style="list-style-type: none"> Pemilihan jenis aktivitas Relasi & koordinasi antar aktivitas Penataan simbol dan penanda <ol style="list-style-type: none"> Penataan reklame pada fasad dan lingkungan Bangunan sebagai penanda
Sistim Aktivitas	<ul style="list-style-type: none"> Jenis aktivitas Bentuk akegiatan Sebaran aktivitas Aktivitas dominan 	<ul style="list-style-type: none"> Data dari berbagai sumber dan literatur mengenai aktivitas kawasan 	<ol style="list-style-type: none"> Metode klasifikasi dan kategorisasi data. Metode grafis untuk mendapatkan skema dan pemetaan. 	<ul style="list-style-type: none"> Pemanfaatan lahan Zonifikasi aktivitas Potensi aktivitas pendukung Hirarki aktivitas 	
Sistim Linkage	<ul style="list-style-type: none"> Pola pergerakan Transportasi Sirkulasi Parkir Pedestrian 	<ul style="list-style-type: none"> Data mengenai kebijakan sistim transportasi, sirkulasi, parkir dan pedestrian 	<ol style="list-style-type: none"> Metode kinetik untuk mengukur derajat kualitas visual 	<ul style="list-style-type: none"> Pola pergerakan Pencapaian Sistim parkir Jalur pedestrian 	
Tata Bangunan Dan Lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> Gambar bangunan Posisi tapak 	<ul style="list-style-type: none"> Data Kondisi lingkungan dan bangunan 		<ul style="list-style-type: none"> Intensitas pembangunan Potensi bangunan Fasad bangunan 	<ol style="list-style-type: none"> Intensitas pembangunan Potensi bangunan Fasad bangunan
Sistim Visual Kawasan	<ul style="list-style-type: none"> Fasad bangunan Perspektif Unsur visual dominan Serial vision 	<ul style="list-style-type: none"> Data sistim visual kawasan masa lalu 		<ul style="list-style-type: none"> Potensi dan sebaran visual kawasan Citra dan kinerja visual 	

3.6 Teknik Eksplanasi

Dalam penelitian kualitatif rasionalistik sangat menekankan pada pemaknaan empirik dan bukan untuk membuktikan dalam uji signifikansi.

Scaltzman dan Strauss (dalam Moleong, 2000 ; 197) tujuan yang akan dicapai dalam pemaknaan adalah deskripsi semata-mata, deskripsi analitik atau teori substantif.

Berbeda dengan pandangan di atas Noeng Muhadjir menekankan bahwa pemahaman intelektual mendalam menjadi bagian terpenting dari rasionalisme (2000 ; 110) yang dinyatakan bahwa kesimpulan tidak sekedar menyajikan hasil analisis yang fragmentarik tetapi membangun suatu tesis baru dengan melakukan verifikasi maupun dialog teori dengan hasil analisis empirik.

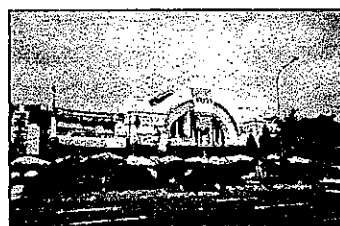
Dengan demikian penelitian ini diarahkan pada deskripsi analitik yang dikembangkan dari kategorisasi dan relasi yang ditemukan dari analisis dilanjutkan pemaknaan untuk menangkap fenomena empirik tersebut yang harus digunakan bersama – sama dalam menganalisis melalui metode sebagai berikut :

- Metode analisis komparatif dikemukakan oleh Moleong (2000 ; 207) dengan memperbandingkan dan mengukur kesamaan hasil temuan satu dengan melihat unsur yang melatarbelakangi atau mempengaruhi. Metode ini bersifat divergen atau menyebar yang tidak melakukan generalisasi sebaliknya bersifat ideografis guna mendapatkan makna kontekstualitasnya.
- Metode analisis strukturalisme yang dikemukakan oleh Levi Strauss (Noeng Muhadjir, 2000 ; 305) yang memandang bahwa keterkaitan dalam struktur ini yang mampu memberi makna yang tepat dalam totalitasnya. Strukturalis dimaksud mencari pemaknaan yang sistematis dengan memandang bahwa hasil temuan dengan tidak memperbandingkan merupakan satu kesatuan yang saling berkaitan dan membentuk kesatuan makna. Dalam kajian urban desain metode ini sesuai dengan pandangan Kostoff tentang struktur kawasan sebagai suatu organisme yang memiliki kesatuan makna terintegrasi dan bagian yang saling mendukung (bandingkan pandangan Hegel, dalam Muhadjir, 2000 ; 110).

Sedangkan hasil eksplanasi atau pemaknaan temuan dihubungkan dengan pendekatan acuan dasar revitalisasi kantor pos bersejarah diharapkan sebagai berikut :

- a. Mengetahui faktor faktor morfologi kawasan yang berpengaruh terhadap pembentukan karakter dan potensi kawasan kantor pos bersejarah.
- b. Mengetahui unsur karakteristik yang harus dipertahankan dan potensi yang harus dikembangkan.
- c. Konstelasi, makna dan fungsi bangunan pada skala kota, kawasan serta lingkungan sekitarnya.
- d. Arah dasar untuk penataan sistim aktivitas, sirkulasi, pencapaian, tata guna lahan, tata bangunan dan sistim visual lingkungan.

Tahap kesimpulan merupakan tahap yang menentukan untuk menyimpulkan dan hasil pembahasan temuan dan membuat laporan penelitian. Sedangkan rekomendasi dikemukakan sebagai akhir penelitian yang berisi saran operasional dan rekomendasi untuk penelitian lanjutan.



BAB IV

ASPEK PERKOTAAN KANTOR POS
BERSEJARAH DI JAKARTA,
SEMARANG DAN YOGYAKARTA

BAB IV

ASPEK PERKOTAAN KANTOR POS BERSEJARAH DI JAKARTA, SEMARANG DAN YOGYAKARTA

Bab ini selain membahas keberadaan kawasan kantor pos yang berkaitan erat dengan perkembangan morfologi perkotaannya maka bertujuan untuk memilih kawasan kantor pos bersejarah yang menjadi obyek penelitian.

Pemilihan obyek penelitian didasarkan pada tingkat urgensi revitalisasi kawasan sehingga tujuan revitalisasi kawasan kantor pos dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan jasa layanan pos maupun peningkatan kualitas fisik kawasan kota.

Sebagai fenomena sebagai produk dari perubahan yang terjadi pada masa lalu serta kondisi yang melatarbelakanginya maka morfologi harus dipahami berdasarkan struktur pembentuknya.

4.1 Deskripsi Kota Bersejarah Di Indonesia

Bagaimana karakteristik kota di Indonesia tidak bisa meninggalkan budaya pembentukan kota di pulau Jawa yang telah cukup lama. Pengaruh budaya Hindu Budha cukup memberikan pengaruh pada perkembangan kota.

Secara geografis, kota kota di Jawa sebelum abad ke 17 berkembang melalui dua soko guru perekonomian yaitu pertanian dan perniagaan. Pada periode ini berkembang budaya perkotaan yang dilandasi kosep kota kosmologis.

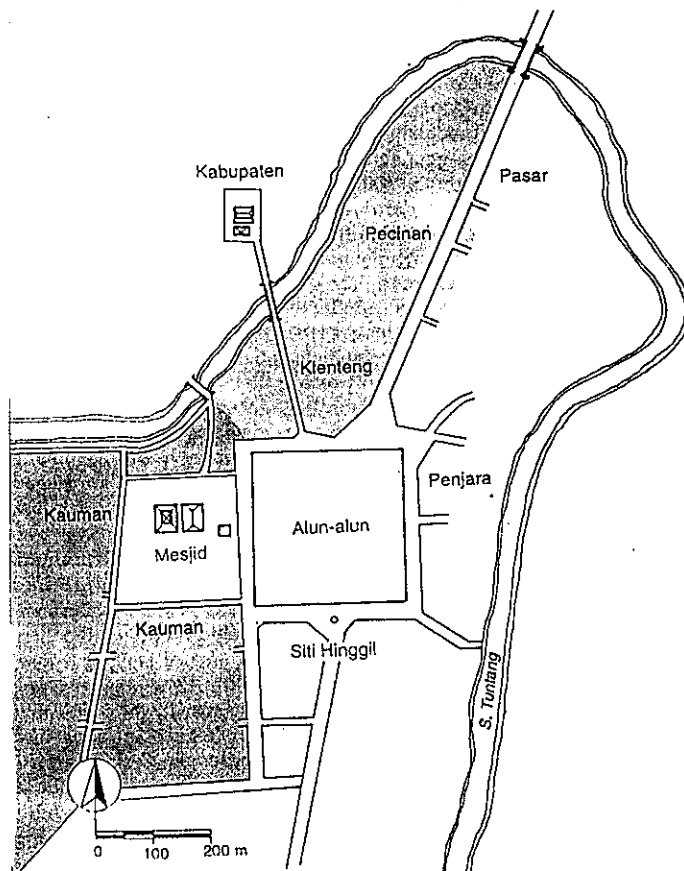
Namun demikian setelah kekuasaan kolonial Belanda semakin kuat terjadi pergeseran makna kosmologis menjadi “ makna yang lebih fungsional “ .

4.1.1 Sejarah Perkembangan Dan Pembentukan Kota Di Jawa

Pembentukan kota tradisional di Jawa sudah terbentuk sejak masa peradaban Hindu Budha mulai abad ke 5 Masehi. Gambar gambar ukiran pada candi menunjukkan adanya perkembangan peradaban kota yang sudah cukup maju.

Ciri ciri yang paling kuat adalah adanya konsep kosmologi yang mendasari pembentukan pusat kota terpusat dengan keraton sebagai pusatnya, alun-alun sebagai ruang pengikat dengan elemen kota penting lainnya seperti masjid dan pasar.

Kota dalam gagasan tradisional Jawa adalah dimaksudkan untuk memenuhi kepentingan penguasa melakukan kendali dan pengaturan terhadap kegiatan politik, keagamaan, keamanan dan perdagangan.



Gambar 19

Kota Demak Paska Kolonial

Gambar di atas menunjukkan bahwa Demak sebagai kota tradisional yang mulai mengalami intervensi bangunan kolonial (penjara) pada perkembangannya.

Kerajaan Islam Mataram terletak pada pedalaman pulau Jawa sehingga konsep tentang kota menjadi berorientasi pada unsur-unsur alam yang berada pada sekitarnya yang lebih bersifat kosmologis daripada fungsional.

Dalam perkembangan berikutnya kekuasaan kolonial mempengaruhi perkembangan kota-kota dan membentuk kota yang khas.

Pembangunan kota lama Jakarta, Semarang dan Surabaya berawal dari kota benteng yang dipengaruhi arsitektur Eropa sehingga nyaris mirip kota lama di Eropa meskipun secara tiga dimensional terdapat perbedaan.

Bentuk kota yang ada selama ini tidak terlepas dari sejarah perkembangan dan pembentukannya.

4.1.2 Tipologi Kota Di Jawa

Berdasarkan proses pembentukannya serta perkembangannya maka tipologi kota di Jawa dibagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu :

1) Kota Tradisional

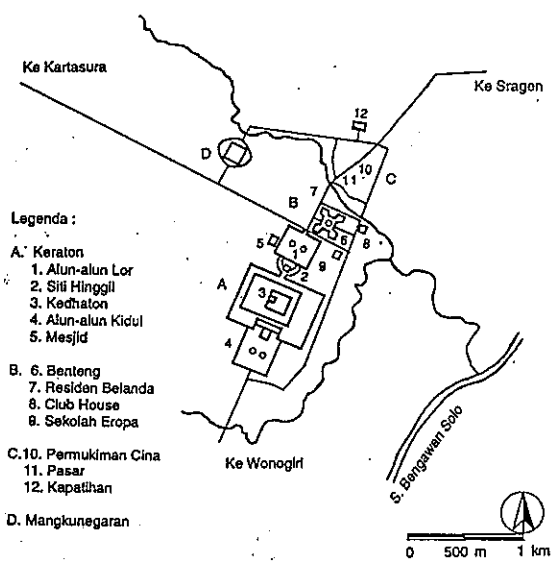
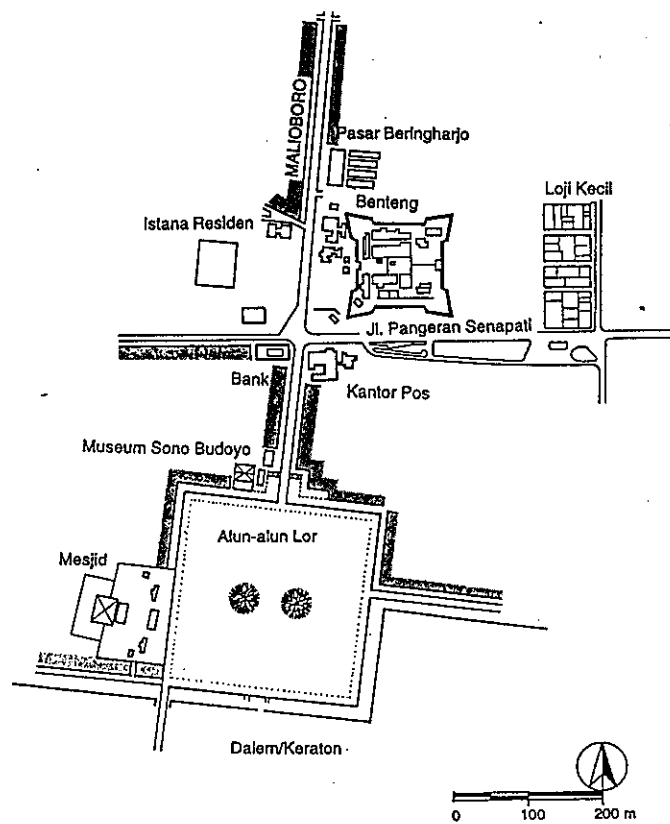
Kota tradisional yang dibangun oleh para penguasa serta masyarakat pribumi menurut Santoso dalam Handinoto (1996 ; 13) menyebutkan bahwa kota-kota di Jawa umumnya dibangun berdasarkan suatu konsepsi tata ruang yang terdiri dari sebuah lapangan luas, sebelah selatan keraton raja atau penguasa, sebelah barat masjid agung dan bangunan resmi lain di sisi Barat atau Timur.

Wiryomartono (1995 ; 13) mengatakan bahwa suatu permukiman urban di Jawa terbentuk oleh struktur yang tetap yaitu pusat kegiatan perdagangan (pasar), pusat pemerintahan dan pusat peribadatan.

Alun-alun biasanya merupakan titik pertemuan dari jalan-jalan utama yang menghubungkan keraton dengan bagian Barat, Utara dan Timur dari kota sedangkan daerah utara alun-alun yang merupakan daerah yang bersifat profan.

Pada periode berikutnya, pola kota kolonial meskipun masih memanfaatkan tipologi tersebut namun secara simbolis “ terjadi perubahan struktur hirarki tata ruang atau pemanfaatan tipologi tersebut untuk kepentingan pemerintah kolonial.

Namun kota tradisional murni hampir dikatakan sekarang tidak ada karena penguasa kolonial kemudian sepenuhnya menguasai kota-kota di Jawa tidak terkecuali kota-kota yang sebelumnya di bawah penguasa pribumi.



Gambar 20

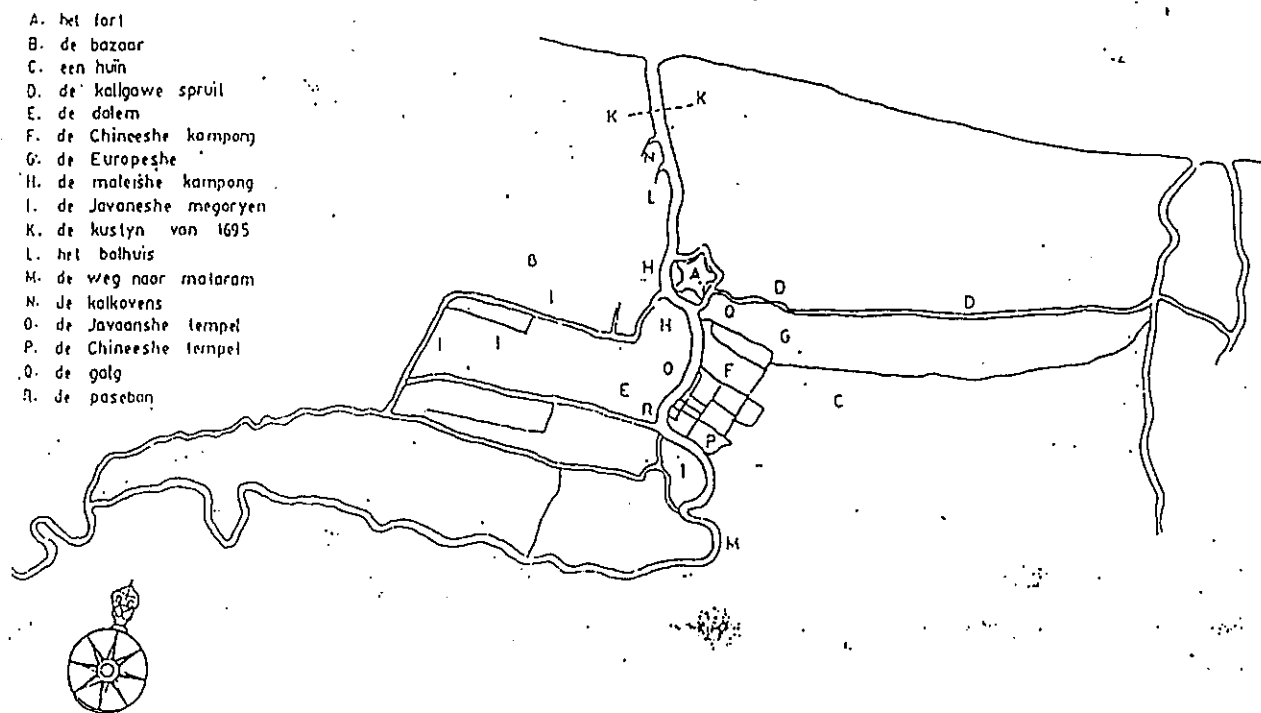
Pusat Kota Yogyakarta Dan Surakarta

Kota tradisional berpusat pada kediaman Raja atau pembesar lainnya.
 Sumber : Wirjomartono, 1995

2) Kota Tradisional Kolonial

Kota tradisional kolonial merupakan kota yang semula didirikan oleh penguasa tradisional namun dalam perkembangannya menerima intervensi penguasa kolonial. Teritorial kawasan kota tradisional masih dipertahankan oleh penguasa kolonial guna kepentingan politiknya meskipun tidak lagi menjadi struktur dominan dalam konstelasi kota tersebut. Pemerintah kolonial kemudian mendirikan koloni yang terdiri benteng dan permukiman di luar struktur kawasan kota tradisional.

Samarangs Situatie



Gambar 21

Kota Semarang Tahun 1695

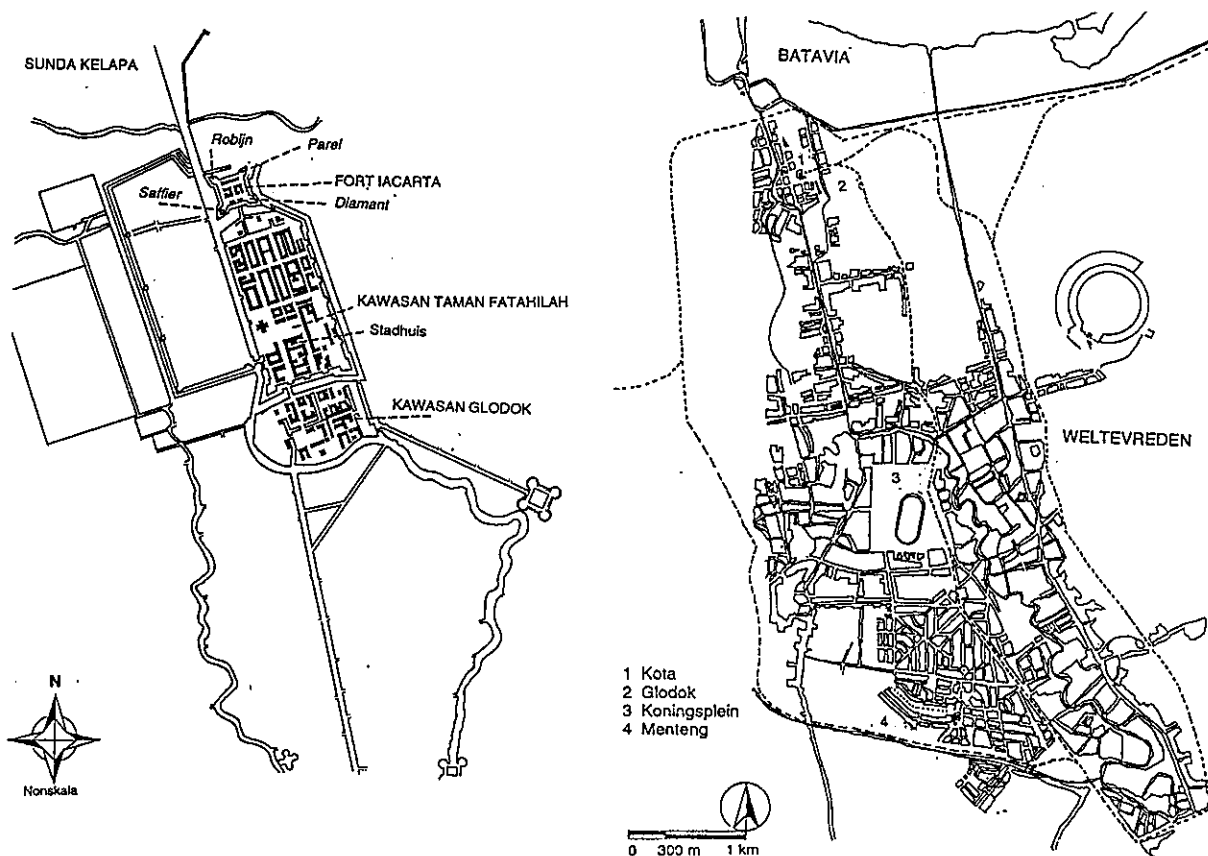
Sumber : Amat Tohir dalam Iwan Nugroho, 2001

Contoh kota semacam seperti digambarkan di atas kota Semarang dan Cirebon yang dulunya sebelum dikuasai oleh pemerintah kolonial Belanda merupakan kota-kota pesisir yang cukup independen terhadap penguasa di pedalaman.

Dalam perkembangan selanjutnya struktur kolonial kemudian mendominasi keberadaan kota sehingga kemudian kawasan tradisional lambat laun memudar.

3) Kota Kolonial

Kota kolonial ini merupakan kota yang murni merupakan bentukan pemerintah kolonial tanpa campur tangan penguasa pribumi sedikitpun. Tipologi kota ini sangat khas karena sepenuhnya didominasi unsur-unsur kolonial dan tidak satupun unsur tradisional. Contoh kota jenis ini adalah kota Oud Batavia (Batavia Lama) dan Nieuw Batavia (Batavia Baru) yang bepusat di lapangan Weltevreden (lapangan Banteng) kemudian lapangan Koningsplein (lapangan Monas).



Gambar 22
Dari Pusat Kota Oud Batavia Ke Nieuw Batavia
 Sumber : Wiryomartono, 1995

Ciri khas kota kolonial ini adalah tidak mempunyai bangunan kediaman penguasa pribumi sebaliknya pada pusat kota terkonsentrasi bangunan pemerintahan, bangunan gereja serta bangunan kediaman penguasa kolonial.

Secara lengkap perbandingan ke tiga tipologi kota di Jawa menurut pembentukannya dapat dilihat dari tabel berikut di bawah ini.

Tabel 12
Tipologi Perkotaan Di Indonesia

TIPOLOGI KOTA ELEMEN PEMBENTUK KOTA	TIPOLOGI KOTA TRADISIONAL Contoh : Yogyakarta dan Solo	TIPOLOGI KOTA TRADISIONAL-KOLONIAL Contoh : Semarang	TIPOLOGI KOTA KOLONIAL Contoh : Jakarta dan Surabaya
1	2	3	4
Sejarah pembentukan	Dibangun oleh penguasa tradisional dan secara de jure berada dalam kekuasaan penguasa pribumi	Dibangun oleh penguasa pribumi kemudian dilanjutkan oleh penguasa kolonial	Dibangun oleh penguasa kolonial kemudian dihancurkan dan dilanjutkan oleh penguasa kolonial
Pusat kota	Ditandai oleh alun alun dan keraton	Ditandai adanya koloni kota lama dan alun alun tradisional	Ditandai adanya pusat kota kolonial serta square dan jalan raya.
Titik Orientasi	Keraton sebagai pusat orientasi	Pusat pemerintahan kolonial	Pusat pemerintahan kolonial
Ideologi Pembentukan	Ideologi kosmologis	Ideologi fungsional	Ideologi fungsional dan geometrik
Konsep Geometris	Ada aksis Utara – Selatan	Aksi Utara Selatan sudah direduksi untuk kepentingan kolonial	Mengabaikan arah mata angin
Struktur Pengikat	Alun alun	Jalan Raya dan alun alun	Gedung pemerintahan, istana gubernur , tempat hiburan dan gereja.
Keberadaan Bangunan Kolonial/Fasilitas Pemerintah	Berada pada depan alun-alun atau pada porsos jalan utama	Berada pada depan alun-alun atau pada porsos jalan utama	Berada pada sekitar square
Tempat ibadat	Masjid pada sisi barat alun alun	Masjid pada sisi barat alun alun	Gereja pada salah satu sisi square

Analisis Dari Berbagai Sumber

4.1.3 Perkembangan Kota Kolonial Di Indonesia

Membahas kota kolonial harus dikaitkan dengan keberadaan bangunan sebagai artifak penyusun tata ruang kota yang dikembangkan di Indonesia oleh orang Belanda. Arsitektur kolonial berkembang di Indonesia sejak abad ke 16 sejak kantor dagang mereka didirikan di Banten sampai dengan tahun 1940 an berakhirnya pemerintahan Hindia Belanda.

Periodisasi perkembangan arsitektur kolonial Belanda di Indonesia dapat dikategorikan sebagai berikut :

Tabel 13
Periodisasi Arsitektur Kota Kolonial Di Indonesia

	PERIODISASI	STAKE HOLDER	LOKASI	CIRI KHAS
1.	Abad 16 s/d tahun 1800-an, periode VOC	Penguasa koloni dagang-VOC	Daerah sekitar pelabuhan.	Arsitektur Belanda murni yang dipengaruhi Renaissance dengan tipologi Eropa yang masih kental.
2.	Tahun 1800 an sampai dengan tahun 1902, periode Hindia Belanda	Penguasa Hindia Belanda	Mulai berkembang ke daerah pedalaman diawali pembangunan Jalan Pos Raya. Bangunan Kantor Pos masih menyatu dengan Balai Kota.	Arsitektur lanskap yang mengikuti Barok (misal pengembangan kota baru Weltevreden) dan Empire Style untuk bangunan-bangunan pemerintahan yang dipengaruhi arsitektur Neo Klasik. Arsitektur Belanda di Indonesia mulai mempertimbangkan iklim tropis. Jaringan kantor pos di pulau Jawa mulai dibangun pada kota kota besar. Penerbitan koran, pembukaan Bank dan jaringan telpon.
3.	Tahun 1902-1920 saat timbulnya politik etis.	Penguasa Hindia Belanda dan lahinya institusi swasta seperti Jawatan Pos Dan Tlepon Dan Telgraph, Kereta Api, Listrik dan sebagainya.	Mengembangkan pusat kota kolonial dan memasukkan bangunan bangunan swasta.	Arsitektur Indies dan arsitektur model Belanda yang mulai disesuaikan dengan iklim tropis. Bangunan kantor Pos dibangun tersendiri dengan mengacu pada bangunan-bangunan formal yang masih terpengaruh oleh bangunan Belanda kuno.
4.	Tahun 1920 sampai dengan tahun 1940-an, yang merupakan periode arsitektur modern.	Penguasa Hindia Belanda	Pusat pusat yang baru dan mengembangkan infrastruktur kota lebih lengkap adanya gedung Bank, Pegadaian dan pasar, stasiun kereta api.	Arsitektur kolonial mulai dipengaruhi gerakan Internasional semacam Art Deco dan pengembangan bentuk khas yang memadukan dengan gaya kolonial dan tradisional

(Sumber : Handinoto dan Paulus, 1996 ; 31)

Pada masa politik etis sekitar tahun 1902-1920 tersebut perkembangan kantor pos sebagai unit layanan komunikasi sangat pesat. Pemerintah kolonial mulai sedikit membuka peluang pengembangan pendidikan sehingga masyarakat pribumi mulai mengenal pendidikan modern.

Dampaknya adalah peningkatan kebutuhan komunikasi baik antara sesama orang Belanda maupun dengan pribumi yang membutuhkan jasa pos maupun telekomunikasi.

Pada masa ini hampir seluruh kota di Jawa telah terhubung dengan jasa pos secara baik didukung keberadaan alat transportasi kereta api.

Namun sayang sekali para arsitek kantor pos dikenal sehingga karya mereka tidak teridentifikasi meskipun demikian hasil karya mereka mampu menunjukkan kualitasnya sebagai bangunan dengan arsitektur kolonial. Meskipun pada masa itu karya arsitektur kantor pos tidak tergolong megah dan indah menurut ukuran jaman itu namun demikian masing masing kantor pos yang ada memiliki gaya arsitektur berlainan dan tidak memiliki keseragaman bentuk, meskipun tidak berskala besar namun cukup menonjol kehadirannya melalui bentuknya yang unik pada kawasan tersebut.

Para arsitek produktif dan terkenal seperti Mc Line Point, Thomas Kaarsten atau para arsitek pendahulu mereka lainnya tidak diberitakan merancang kantor pos.

4.2 Sejarah Keberadaan dan Kebijakan Kantor Pos

4.2.1 Perkembangan Kantor Pos Di Indonesia

Sejarah kantor pos dibuka oleh penguasa kolonial dimulai pada tahun 1596, Cornelis De Houtman adalah pelaut Belanda pertama yang mendarat di Banten membawa surat-surat dari penguasa Eropa untuk raja-raja pribumi di Jawa.

Setelah orang-orang Belanda menguasai bandar Jayakarta dan membangun kekuatan dagang kolonial yang disebut VOC (*Verenigde Oost Indische Compagnie*) yang dilengkapi kekuatan militer maka banyak orang Belanda menetap dan berdagang.

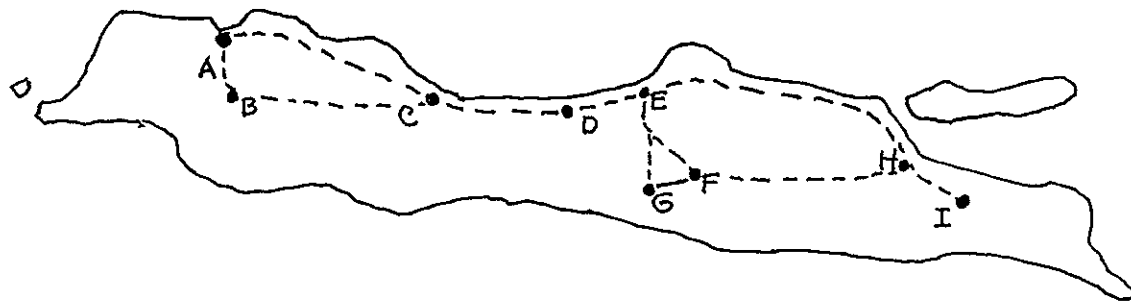
Sejak itu dimulai diadakan perhubungan pos sebagai sarana komunikasi dengan daratan Eropa melalui kapal-kapal dagang mereka. Surat menyurat tidak hanya menyangkut kepentingan politik atau perdagangan saja melainkan kepentingan pribadi antara orang-orang Belanda di negeri asalnya dengan keluarga mereka di Batavia. Pada masa itu surat-surat yang datang dari Eropa dipasang dan diumumkan di Balaikota sehingga memudahkan penerima surat mencarinya.

Gubernur Jenderal GW Baron Imhoff tahun 1746 mendirikan kantor pos pertama di Batavia untuk hubungan dengan cabang-cabang VOC lainnya.

Tahun 1750 VOC mendirikan kantor pos di Semarang setelah VOC berhasil menganeksasi kota tersebut dari penguasa Mataram.

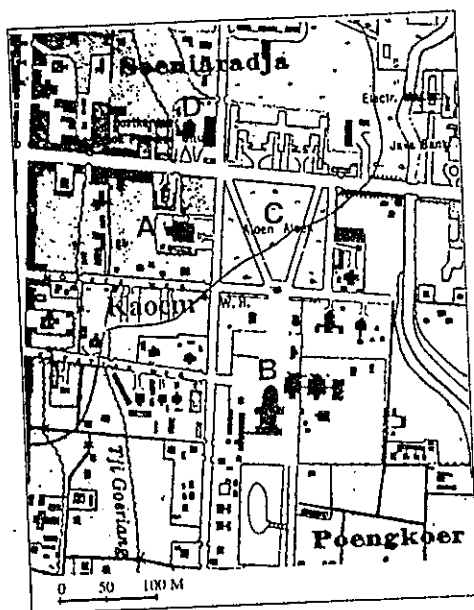
Pada tahun 1798 jatuhnya VOC diiringi pengalihan asetnya oleh pemerintah Republik Belanda yang saat itu dikuasai oleh Perancis yang menugaskan Herman W Daendels untuk mempertahankan pulau Jawa dari serangan Inggris. Hal pertama yang dilakukan adalah “ *Post Groote Weg* ” atau Jalan Pos Raya yang membentang sepanjang jalan di pesisir utara dari Anyer hingga Panarukan sehingga dapat dilalui oleh gerobak atau kereta berkuda.

Pada tahun 1864, pos sebagai jawatan murni berada di bawah *Directeur Producten En Civielle Magazijnen* dan tahun 1867 beralih pada Departemen Pangreh Praja. Hingga tahun 1906 terbentuklah Jawatan Pos Telegraf dan Telepon atau PTT yang berpusat di Batavia menandai lepasnya pos dari pengawasan langsung pemerintah Hindia Belanda hingga sejak tahun 1923 dipindahkan ke Bandung.



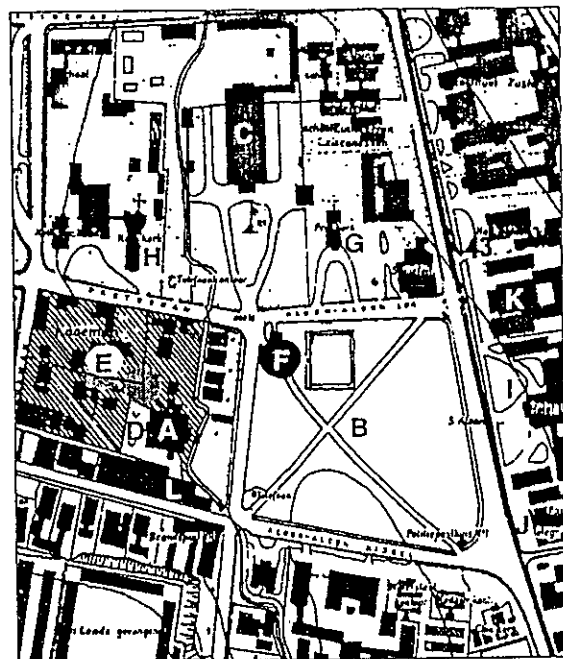
Peta pulau Jawa dengan kota-kota penting pada awal abad 20

A. Batavia, B. Bandung, C. Cirebon, D. Pekalongan, E. Semarang, F. Solo, G. Yogyakarta, H. Surabaya, I. Malang



Peta pusat kota Bandung tahun 1910 :

A. Mesjid Agung, B. Kabupaten, C. Alun-alun, D. Kantor Pos (sumber dari Sumalyo, 2000 ; 505)



Peta pusat kota Magelang tahun 1920-an :

A. Mesjid, B. Alun-alun, C. Kabupaten, D. Makam, E. Kauman, F. Menara Air, G. Gereja Protestan, H. Gereja Katolik, I. Hotel, J. Kantor Pos, K. Bioskop, L. Kantor Urusan Agama (sumber dari Sumalyo, 2000 ; 566)

Gambar 23

Jaringan Kantor Pos Lama di Pulau Jawa

Jaringan Kantor Pos Lama di pulau Jawa didukung keberadaan adanya jalan Pos Raya yang dibangun oleh Gubernur Jenderal Daendels Pada awal abad ke 20 secara praktis kota-kota besar di pulau Jawa telah terhubung dalam suatu hubungan darat yang baik. Hal ini sangat membantu kelancaran dinas pos dan telegraf sebagai bagian sistem komunikasi yang terpenting melakukan pelayanan jasa pos kepada pemerintah dan masyarakat. Demikian vitalnya sarana ini sehingga dapat dipahami bila bangunan kantor pos dan telegraf menempati pusat kota yang strategis

Pada awal abad 20 mulai banyak gedung kantor pos dibangun pada kota kota besar di wilayah Hindia Belanda seperti di Medan, Jakarta, Bandung, Cirebon, Semarang, Yogyakarta dan Surabaya.

Gedung gedung ini dibangun pada lokasi yang sangat strategis kawasan pusat kota dan berdekatan dengan kawasan perdagangan dan pemerintahan.

Pada masa kemerdekaan status Jawatan PTT diubah menjadi Perusahaan Negara Pos Telekomunikasi (PN Postel) yang menunjukkan bahwa perusahaan ini masih gabungan dari Pos, Telepon dan Telegraf.

Tahun 1965 PN Postel dipisahkan menjadi 2 (dua) perusahaan yaitu PN Pos dan Giro serta PN Telekomunikasi.

Kemudian PN Postel berubah menjadi Perusahaan Umum Pos dan Giro hingga kemudian menjadi PT Pos Indonesia pada tahun 1995.

4.2.2 Kebijakan Pembangunan Dan Pemanfaatan Gedung Kantor Pos

Faktor – faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan jasa pos dari dulu hingga sekarang adalah faktor kependudukan, pemerintahan, teknologi, perekonomian dan transportasi. Sehingga strategi penempatan kantor kantor pos pada jaman dahulu selalu memperhitungkan faktor tersebut sedangkan dari segi prasarana yang paling menentukan adalah kemudahan transportasi.

Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa kantor kantor pos selalu berada pada kawasan kota yang paling strategis dan memiliki arti politis.

Di kota kota kecil lokasi kantor pos yang dibangun paska kemerdekaan hampir selalu menghadap alun alun atau berdekatan dengan kabupaten.

Di Batavia, Bandung, Semarang atau Surabaya pada periode kolonial , gedung kantor pos dibangun berada di pusat pertumbuhan ekonomi kota sekaligus berdekatan dengan gedung pemerintahan seperti gubernur atau walikota.

Aksebilitas dengan “ *Groote Post Weg* “ dapat dijumpai pada kantor pos di Jakarta, Bandung, Semarang dan Surabaya. yang mudah menjadi syarat utama jaringan kantor pos maka dibangun pada jalur jalan Pos Raya atau jalan utama lainnya.

Ketersediaan sarana yang memadai baik secara kualitas dan kuantitas sangat menentukan kapasitas dan kemampuan operasional serta daya saing perusahaan.

Dikaitkan dengan pemanfaatan sarana gedung maka diharapkan perusahaan dapat melakukan ekspansi pasar tanpa menambah aset baru dengan mengotimalisasi aset yang ada.

Dalam kebijakan pengembangan layanan jasa pos untuk penentuan lokasi dapat ditemukan pada atribut lokasi sesuai Surat Keputusan Direksi PT Pos Indonesia Nomor 104/Dirut1996 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Divisi Properti sebagai berikut aksesibilitas (pencapaian), kualitas lingkungan atau kelengkapan infrastruktur, posisi terhadap jalan utama, keadaan atau kondisi tanahnya, nilai keindahan dan keterkaitan lokasi dengan fasilitas kota lainnya

Kebijakan tersebut di atas jelas menunjukkan pemahaman arti kawasan sebagai lingkungan yang mendukung keberadaan kantor pos.

Sedangkan strategi pemanfaatan aset perusahaan berkaitan dengan gedung dapat dikemukakan sebagai berikut dalam tabel ini :

Tabel 14
KONSEP PEMANFAATAN BANGUNAN

PARAMETER	PRIORITAS-1	PRIORITAS-2	PRIORITAS-3
1. Lokasi	Sangat strategis	Strategis	Kurang/Tidak strategis
2. Posisi /kondisi	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aset iddle ▪ Peruntukan HBLU tidak sesuai 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aset iddle ▪ Peruntukan HBLU belum sesuai 	Pendapatan minus atau kurang
3. Potensi/Peluang	Sangat potensial untuk dikembangkan	Cukup potensial untuk dikembangkan	Kuarang potensial dan tidak ada peluang
4. Prospek/Pengembangan Wilayah	Sangat besar	Besar	Kecil
Bentuk Pemanfaatan	BOT, BOO, JO/JVC	Sewa atau Konversi Peruntukan	Gradually Exit, Hibah atau Ruislag

BOT = Buid Operation Transfer

BOO = Build Operation Own

JO = Joint Operation

JV = Joint Venture

(Sumber : Lampiran Surat Keputusan Direksi PT Pos Indonesia (Persero) Nomor : 104/1996)

Dengan kebijakan tersebut manajemen PT Pos Indonesia membuka peluang kemungkinan kerjasama melalui konsep kemitraan dengan investor yang bermaksud memanfaatkan/alih fungsi atau *adaptive used* bangunan lama.

4.3 Tinjauan Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru

4.3.1 Kondisi Sosial Ekonomi Budaya

Kawasan Pasar Baru mempunyai arti penting bagi sejarah perkembangan sosial ekonomi budaya kota Jakarta tempo dulu.

Kawasan Pasar Baru tidak dapat dipisahkan dari sejarah kawasan Weltevreden yang menjadi pusat kota *Nieuw Batavia* sebagai titik tolak perkembangan kawasan kota Jakarta Pusat yang pada waktu itu berpusat di sekitar Lapangan Banteng – Gambir dan Senen (dulu disebut sebagai kawasan Weltevreden).

Sebagai kawasan Pecinan dan perbelanjaan elite Belanda pada masa lalu mulai berkembang sejak masa pemindahan kantor administrasi Gubernur Jenderal Hindia Belanda dari Oud Batavia (Kota Lama) ke Nieuw Batavia –Weltevreden.

Kawasan ini hingga sekarang masih memiliki “ signifikasi sosial budaya dan kesejarahan “ bagi kota Jakarta yang ditunjukkan keberadaan Gedung Kesenian Jakarta, Kantor Pos Lama Pasar Baru, Gedung Antara, gedung SMK Budi Utomo, gedung Kimia Farma, gedung biara serta sekolah Santa Ursula.

Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jalan Pos Raya, disebut sebagai **Kantor Pos Lama** karena “ aktivitas pelayanan jasa pos yang ada “ telah dipindahkan ke gedung baru yang disebut Gedung Pos Ibukota (GPI).

Kantor Pos Lama sendiri sekarang menjadi bagian kompleks GPI dengan bangunan terbesar dan tertinggi lantai 6 (enam) yang menghadap ke Jalan Lapangan Banteng. Sejak berfungsi sebagai menjadi kantor pelayanan filateli (sehingga di lingkungan PT Pos Indonesia dikenal sebagai gedung Kantor Filateli Jakarta) lingkungan kantor pos lama menjadi sepi karena menjadi sebatas pelayanan filateli dan penjualan benda koleksi lainnya yang tidak seberapa ramai dibanding aktivitas pelayanan jasa pos.

Mengenai gedung Kantor Pos Lama Pasar Baru ini yang kini menjadi bagian dari kompleks Gedung Pos Ibukota (GPI) merupakan saksi perkembangan pos dan telekomunikasi di Indonesia. Gedung ini dulunya digunakan untuk melayani jasa pos dan telekomunikasi serta pernah menjadi kantor pusat PTT atau Jawatan Telepon dan Pos milik pemerintah Hindia Belanda sebelum dipindahkan ke Bandung. Hingga sekarang gedung masih dipergunakan bersama sama oleh PT Pos Indonesia (pada bagian kanan dan tengah bangunan) dan PT Telkom untuk layanan telepon umum pada bagian kiri.

Sekilas pintas bagian Telkom tidak begitu terlihat dari luar karena tertutup oleh gerobak pedagang kaki lima dan pos polisi sehingga yang nampak adalah bagian Kantor Pos.



Gambar 24

Antara Stasiun Kota Dan Kantor Pos Lama Pasar Baru

Terdapat kemiripan antara bentuk arsitekturnya, Stasiun Kota (24a) bentuk semacam ini ditemukan pada bangunan Stasiun Helsinki yang direncanakan oleh Eliel Saarinen (1904-1914).

Sumber : Sumalyo, Yulianto, *Arsitektur Kolonial Belanda Di Indonesia*, 1995

4.3.2 Kondisi Dan Potensi Fisik Kawasan

Dari segi tata ruang kota, keberadaan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru memiliki nilai strategis karena berada pada salah satu pusat aktivitas dan keramaian di kawasan kota Jakarta Pusat.

Kawasan Pasar Baru sebagai tempat perbelanjaan berkembang dengan karakteristik fisiknya mampu menjadi magnet aktivitas bagi kawasan sekitarnya .

Adanya hubungan dan aksesibilitas dengan pusat pusat keramaian tersebut menyebabkan kawasan Pasar Baru menjadi tetap ramai dikunjungi masyarakat. Tidak seperti lokasi kawasan kota lama yang cenderung sepi karena mengalami penurunan aktivitasnya maka keberadaan kawasan Pasar Baru sebagai tempat perbelanjaan, didukung kegiatan perkantoran, sekolah dan fasilitas hotel maupun akomodasi lainnya di kawasan ini.

Potensi fisik kawasan sebagai berikut :

- Pertokoan Pasar Baru yang telah dikenal oleh masyarakat Jakarta sebagai daerah perbelanjaan yang mempertahankan konsep “ *window shopping* “ sebagai ciri khasnya. Secara fisik dominasi arsitektur Pecinan masih dapat dilihat meskipun sebagian besar sudah mengalami perubahan fisik sehingga tidak lagi kelihatan keasliannya. Pedestrianisasi pada jalan Pasar Baru menjadi pedestrian pada tahun 90-an termasuk memberikan kontribusi terhadap pelestarian lingkungan fisik koridor Pasar Baru.
- Keberadaan bangunan bersejarah yang masih difungsikan menjadi *land mark* kawasan Pasar Baru karena begitu memasuki kawasan ini secara menonjol mendominasi pemandangan sekitarnya adalah “ Gedung Kesenian Jakarta “ dan Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jalan Pos Raya. Selain itu urban blok yang terdiri konfigurasi bangunan tua maupun modern di sepanjang jalan Antara seberang sungai Ciliwung menjadi suatu pemandangan menarik yang mengingatkan pada deretan gedung-gedung di kawasan Kali Besar Jakarta.
- Potensi alamiah yang menjadi karakteristik kawasan kawasan adalah keberadaan sungai Ciliwung yang membentuk suatu *town scape* khas kota kolonial Batavia. Meskipun sekarang tidak lagi menjadi jalur transportasi airnya tidak lagi deras,

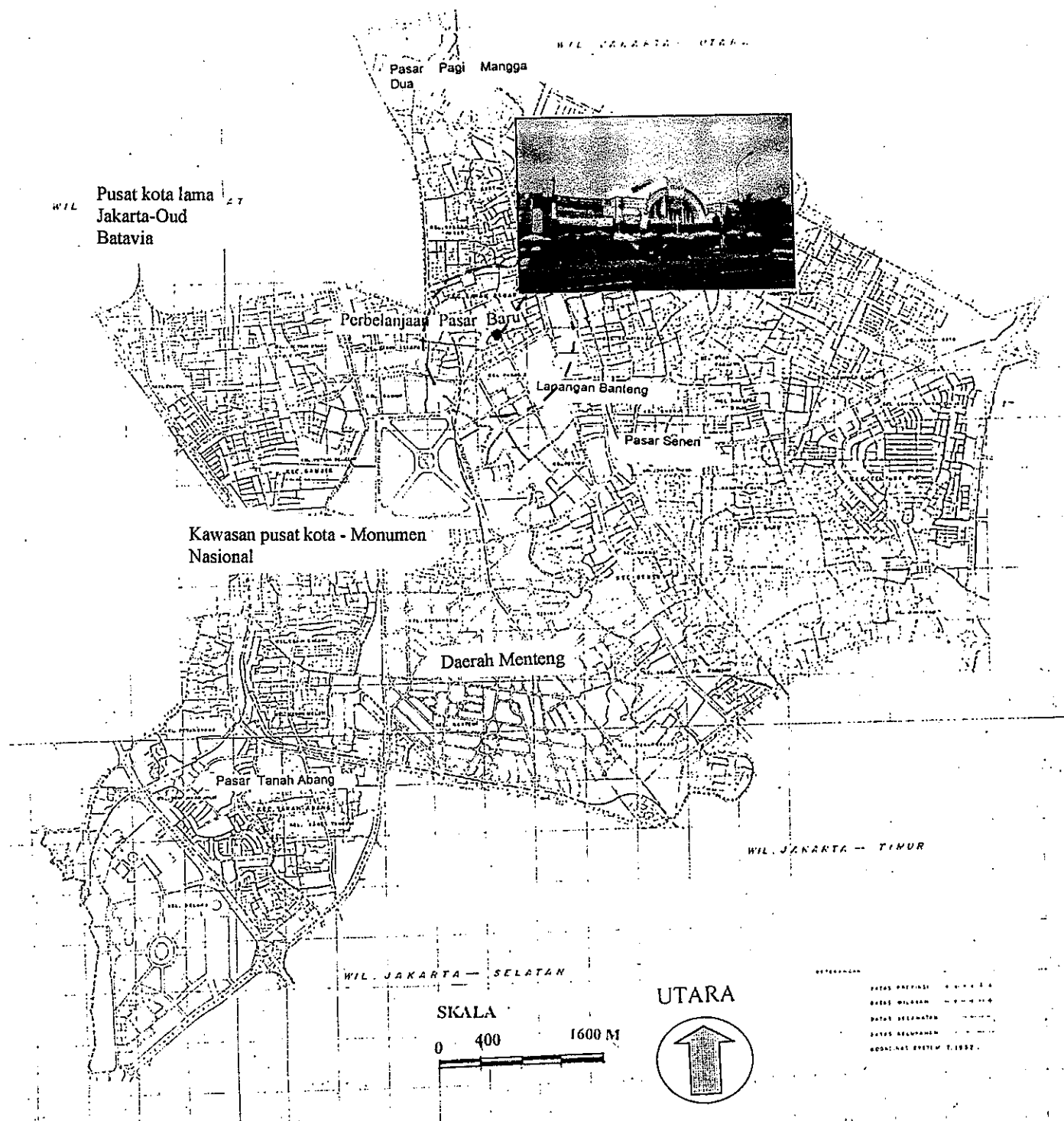
- Potensi alamiah yang menjadi karakteristik kawasan kawasan adalah keberadaan sungai Ciliwung yang membentuk suatu town scape khas. Meskipun sekarang airnya tidak lagi deras, kotor dan mengalami pendangkalan namun demikian tetap membentuk suatu pemandangan yang berciri khas kawasan Batavia Lama.
- Dilihat dari fenomena masa lalu hingga sekarang menunjukkan adanya kestabilan struktur utama kawasan meskipun telah terjadi perubahan fisik penampilan tetapi unsur unsur pembentuk kawasan seperti jalan, ruang terbuka dan konfigurasi figure ground kawasan cenderung tidak mengalami perubahan.

Dari segi aksesibilitas keberadaan Pasar Baru sangat strategis karena merupakan penghubung dengan antar kawasan di Jakarta Pusat seperti perbelanjaan Senen, kawasan Monumen Nasional, Harmoni, Tanah Abang, Jalan Thamrin hingga Glodok.

Tabel 15
RELASI KAWASANKANTOR POS
DENGAN PUSAT AKTIVITAS KOTA JAKARTA PUSAT

	PUSAT KEGIATAN KOTA	JENIS AKTIVITAS	KARAKTER KAWASAN	JARAK (Km)
Kawasan Sekitar Kantor Pos Pasar Baru	Pasar Senen	Pertokoan dan perbelanjaan modern	Perniagaan	3,0 km
	Lapangan Banteng	Lapangan olah raga	Open space	1,0 km
	Pasar Tanah Abang	Perbelanjaan	Perniagaan	1,5 km
	Monumen Nasional	Pariwisata dan olah raga Jakarta	Landmark	2,0 km
	Pasar Pagi Mangga Dua	Perbelanjaan	Perniagaan	0,5 km
	Situs Kota Lama	Perkantoran dan pariwisata Jakarta	Landmark	0,3 km
	Jalan Jendral Sudirman	Perkantoran	Perniagaan	0,1 km

Sumber :
Pengamatan Lapangan Desember 2001.



Gambar 25
Kedudukan Kantor Pos Lama Pasar Baru

4.4 Tinjauan Kawasan Kantor Pos Johar Semarang

4.4.1 Kondisi Sosial Ekonomi Budaya

Kawasan Kantor Pos Semarang merupakan bagian dari sejarah perkembangan kota lama Semarang. Hal ini disebabkan keberadaannya sebagai penghubung kota lama yang dikenal sebagai “*Little Netherlands*” sebagai pusat kota dan pemerintahan Semarang pada masa lalu.

Masyarakat biasa menyebut Kantor Pos Semarang dengan Kantor Pos Johar Pasar Johar menunjukkan bahwa lokasinya berada di kawasan “Pasar Johar”.

Keberadaan Kantor Pos Semarang yang dulu berada di jalan Bojong (sekarang jalan Pemuda) secara geografis berkaitan dengan perkembangan lingkungan sekitarnya.

Pasar Johar sendiri diperkirakan mulai berkembang pada tahun 1860 (Tjian Joe, Liem, 1933 : 147-149) sebagai “*pasar krempyeng*” di tepi alun alun timur yang ditumbuhi pohon pohon Johar sehingga dinamakan Pasar Johar.

Pada tahun 1898, pasar Johar yang semakin besar dan ramai menjadi semakin tidak teratur sehingga pemerintah memutuskan untuk membangun los los pasar permanen.

Sebagai pusat perdagangan yang potensial dan memberikan keuntungan yang dapat diandalkan bagi pendapatan pemerintah kota Semarang sehingga Thomas Karsten merancang Pasar Johar sebagai pasar utama kota Semarang.

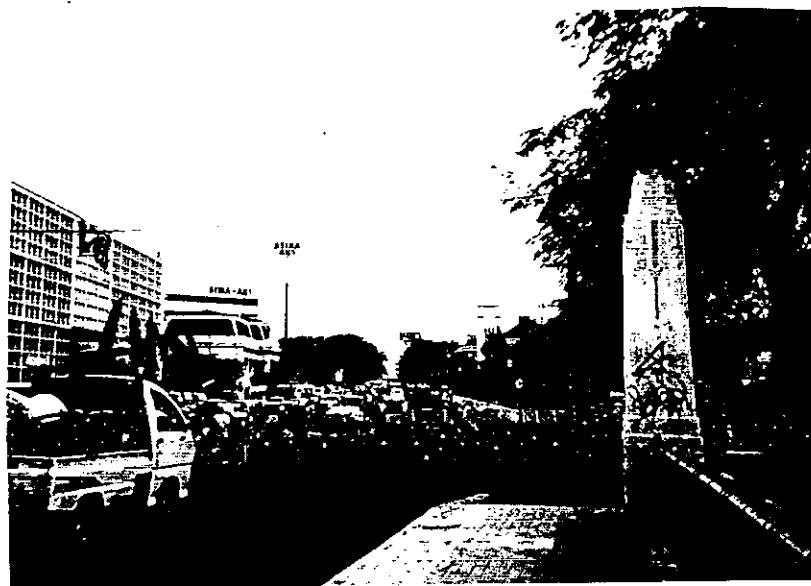
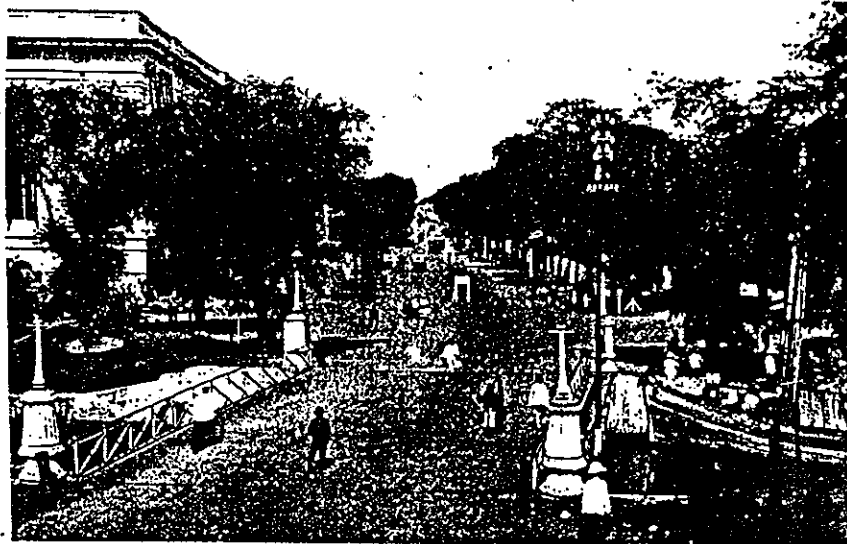
Setelah kemerdekaan dibangun pasar Yaik yang bertingkat untuk menampung pedagang yang tidak tertampung di Pasar Johar. Tahun 1970-an, terminal bis Semarang yang berada di depan Pasar Johar kemudian dipindahkan ke dekat kebun binatang Tegalwareng kemudian berpindah lagi ke kawasan Jurnatan tahun 1979.

Sebagai penghubung antara kawasan pasar Johar dengan Kota Lama adalah jembatan Berok yang melintasi kali Semarang.

Lingkungan jembatan Berok dahulu adalah pelabuhan kapal yang memungkinkan perahu-perahu kecil dapat dberlabuh sampai ke jembatan tersebut sehingga suasana lingkungannya menjadi ramai dengan aktivitas pelabuhan kecil.

Kata Berok tersebut berasal dari bahasa Belanda “*Brug*” artinya jembatan sehingga semula nama resmi jembatan ini adalah “*Gouvernements Brug*” karena letaknya berdekatan dengan “*De Groote Huis*” (Kantor Gubernur VOC).

Kemudian namanya berubah menjadi *Societeits Brug* karena adanya perkumpulan atau klub yang umumnya disebut “*Societeit*”.



Gambar 26

Jembatan Berok Dulu (1920) Dan Sekarang (2001)

Jembatan ini berfungsi menghubungkan jalan Bojong – jalan Pos Raya - antara Kota Lama dan kawasan Semarang baru yang memotong sebagian alun alun kabupaten Semarang.

Sumber : Budiman, Amen, Semarang Juwita, 1979

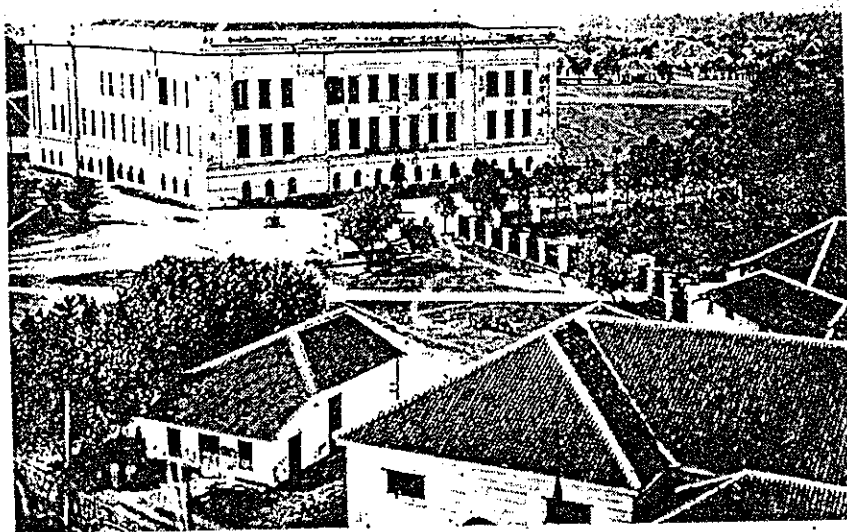
Keaslian dan fungsi jembatan Berok sampai sekarang masih dapat dipertahankan dengan dibangunnya jembatan kembar yang nyaris sama pada sebelah utara untuk mengalihkan lalu lintas kendaraan sehingga tidak terlalu membebani jembatan aslinya.

Bila dilihat pada gambar peta Semarang lama maupun baru keberadaan Jalan Pemuda (dahulu bernama jalan Bojong) maka jembatan Berok merupakan gerbang pengarah sumbu yang kuat menuju ke pusat Kota Lama Semarang.

Seperti pada kota kota besar di Jawa lainnya kantor pos dan telegraf dibangun berdekatan dengan perkantoran, pusat pemerintahan maupun infrastruktur kota penting seperti kantor bank dan pasar sebagai pusat perekonomian kota.

Pada awal tahun 1900-an pemerintah mulai membangun kantor residen yang dipindahkan dari Kota Lama sebagai representasi gedung pemerintahan di Gedung Papak atau Kantor Keuangan sekarang.

Setelah itu di samping Gedung Papak dibangun gedung kantor pos dan telegraph (dulunya dinas telegraph menyatu dengan kantor pos) di tepi Jalan Bojong memotong alun alun utara yang semakin mengecil sehingga nyaris tidak berbentuk lagi batas batasnya.



Gambar 27

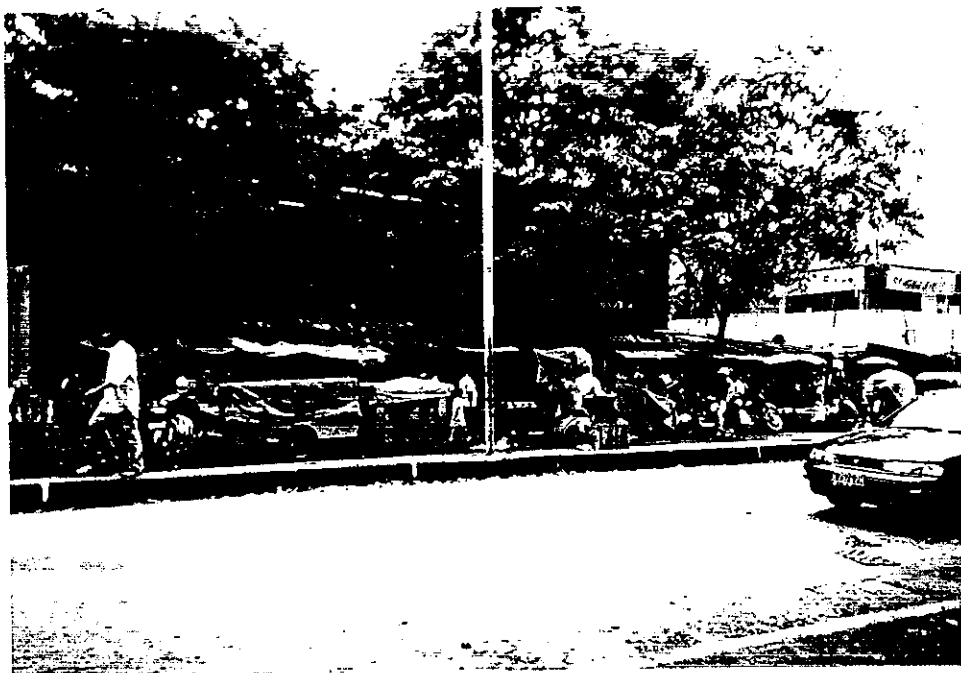
Gedung Papak Sebelah Kantor Pos Semarang

Gedung ini merupakan gedung administrasi pemerintahan termasuk kantor pos (sebelum dibangun gedung tersendiri) yang dibangun pada tahun 1906. Pada tahun 1906 gedung Kantor Pos belum terlihat masih berupa alun alun.

Sumber : Budiman, Amen, Semarang Juwita, 1979.

Keberadaan pendukung aktivitas di kawasan ini ditandai kehadiran adanya keberadaan sektor informal yang berkonsentrasi di sepanjang jalan KH Agus Salim dan jalan Alun-alun Timur.

Dari hasil pengamatan menunjukkan bahwa kehadiran sektor informal yang tidak terkoordinasi dan tidak teratur menyebabkan penyempitan lebar efektif jalan terutama pada sekitar Pasar Johar. Faktor ini menyebabkan minat pengunjung untuk berbelanja di kawasan ini menjadi berkurang.



Gambar 28

Kawasan Pasar Johar Pusat Aktivitas Ekonomi

Kondisi tahun 2002 menunjukkan lingkungan yang tidak teratur akibat pedagang kaki lima tidak terkendali. Hal ini berdampak pada keteraturan dan perubahan fisik lingkungan sekitarnya.

Penetapan Kota Lama Semarang sebagai kawasan pemugaran didasarkan pada Surat Keputusan Walikotamadya tanggal 9-7-98 nomor 640/295 mengenai rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) Kota Lama Semarang.

Adapun isi dari program revitalisasi yang dimaksud sebagai berikut :

- 1) Melestarikan dengan memasukkan unsur kehidupan modern namun dalam setting fungsi pertokoan kolonial.
- 2) Pengembangan kawasan Kota Lama menjadi aset wisata, budaya, arsitektur dan sekaligus mengembangkan retail bisnis formal informal. Pengembangan kekuatan sektor informal kota dengan memperkuat fungsi *mixed-use* sehingga kawasan menjadi lebih hidup dengan berbagai aktivitas. Beberapa kebijakan pemerintah untuk mendukung upaya tersebut meliputi peningkatan kualitas kegiatan, kualitas fisik layanan dan pemberdayaan masyarakat.

Kawasan ini kemungkinan dapat berkembang lagi manakala daerah kota lama kembali menjadi pusat aktivitas perekonomian yang berarti namun harus mampu mengatasi problema banjir yang selama belum terpecahkan.

Pengembangan makro yang direncanakan oleh Pemerintah Kota Semarang untuk kawasan Kota Lama dan sekitarnya adalah :

- 1) Pengembangan Kota Lama sebagai taman rekreasi budaya yang perlu ditunjang lingkungan sekitarnya sebagai pendukung.
- 2) Pemanfaatan area perdagangan Pasar Johar dan Yaik serta sebagian wilayah Kauman – Kanjengan sebagai obyek pariwisata dengan proyek revitalisasi alun alun dengan mengembalikan fungsi ruang terbuka di depan Masjid Besar Semarang.

4.4.2 Kondisi Dan Potensi Fisik Kawasan

Struktur fisik kawasan Kantor Pos Semarang dibentuk oleh jalan Pemuda, Pasar Johar, jalan KH Agus Salim dan lingkungan Jembatan Berok. Struktur jalan Pemuda ini membentuk suatu pola jalan yang sangat kuat mengarah ke Kota Lama Semarang menuju wilayah Semarang baru.

Sub kawasan yang mempengaruhi struktur kawasan adalah sebagai berikut adalah kawasan Pasar Johar, perbelanjaan Yaik, perbelanjaan Kanjengan dan perkantoran lainnya pada jalan Pemuda. Sedangkan perspektif kawasan Kantor Pos Johar Semarang dibentuk dari berbagai tampilan fisik bangunan dan kegiatan lingkungan yang mendominasi kawasan tersebut.

- Lingkungan jembatan Berok yang merupakan vista bagi jalan Pemuda.
- Fasad Kantor Pos yang menjadi *screen vista* bagi pemandangan dari jalan Kolonel Sugiono.
- Unsur kawasan yang menjadi *screen vista* lainnya adalah *back ground* bangunan di kota Lama.

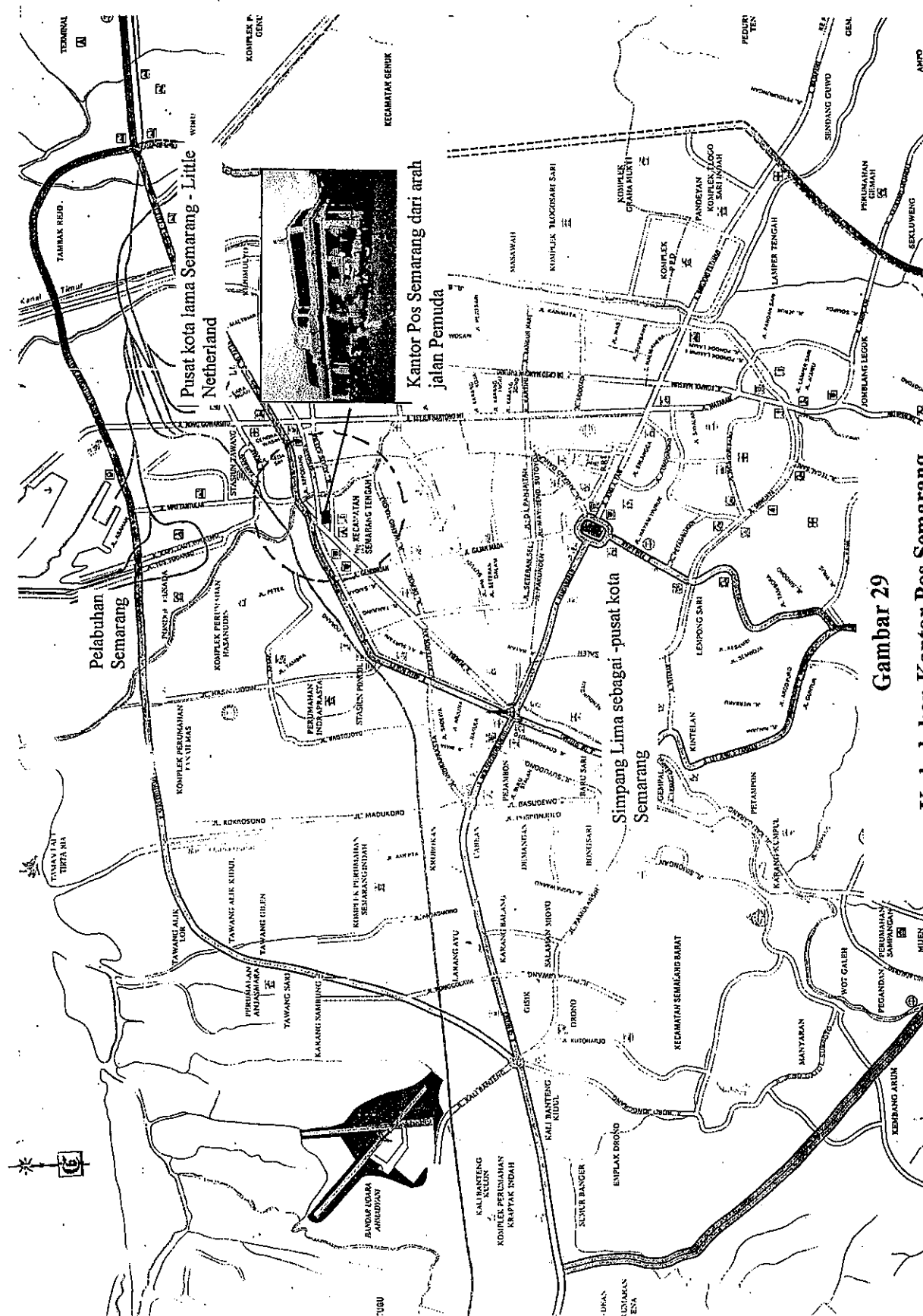
Urban blok pada kawasan ini dibentuk dari konfigurasi bangunan seperti kelompok bangunan Kota Lama, kelompok bangunan Pasar Johar dan Pasar Yaik atau kelompok bangunan kawasan perkantoran sepanjang jalan Pemuda.

Kawasan Kantor Pos Johar merupakan struktur dengan pola linear yang berkembang dari sumbu Jalan Pemuda mulai Jembatan Berok hingga kawasan Tugu Muda.

Jalan Pemuda (dulu jalan Bojong) yang membentuk aksis kuat dari arah Simpang Lima hingga Jembatan Berok sebagai gerbang menuju kota lama yang melintasi sungai Semarang.

Sebagaimana diungkapkan di atas bahwa kawasan kota lama, jembatan Berok dan sekitarnya (termasuk kawasan sekitar Kantor Pos) merupakan bagian dari pengembangan dan pelestarian bangunan kota lama.

Posisi kawasan Kantor Pos Johar dalam konstelasi tata ruang kota lama Semarang sekarang dapat digambarkan dari berbagai aspek yaitu segi pencapaian dari kota, pusat pusat kegiatan kota dan sirkulasi kota.



Gambar 29
Kedudukan Kantor Pos Semarang

Kantor pos sudah mengalami pembangunan dua kali, kantor pos lama dibangun sebelum tahun 1900-an, hingga kemudian kantor pos yang baru dibangun setelah gedung lama diruntuhkan. Kantor Pos Johar merupakan salah satu 3 (tiga) gedung kantor pos di Semarang yang dibangun dibangun pemerintah kolonial Belanda yang sampai sekarang masih utuh.

Pembangunannya diperkirakan pada tahun 1906-1907 (denah asli hanya bagian depan) dengan fasad bangunan seperti disaksikan saat ini. Sebelumnya kantor pos menempati gedung di jalan Mpu Tantular dan pernah menempati salah satu gedung Papak yang saat ini menjadi balai kota Semarang.

Pada tahun 1979, bangunan Kantor Pos mengalami penambahan perluasan bagian belakang sehingga bertambah namun demikian tidak ada perubahan berarti terhadap fasade bangunan kantor pos kecuali jam pada dinding depan bangunan telah dilepaskan.

Saat ini keberadaan kantor pos mengalami marginalisasi karena berada di luar daerah pusat aktivitas serta kawasan perkembangan lainnya seperti Simpang Lima dan Candi Baru. Daerah pengembangan timur seperti Terboyo cenderung dikembangkan menjadi daerah industri dan daerah Johar mengalami stagnasi dengan pertumbuhan ekonomi yang tidak dimbangi dengan manajemen fisik kawasan sehingga akhirnya menjadi kumuh.

Penggunaan lahan kawasan Kantor Pos Johar Semarang dapat diidentifikasi sebagai berikut :

- Kawasan perdagangan dan perbelanjaan adalah area Pasar Johar dan Pasar Yaik.
- Kawasan perkantoran dan pertokoan terletak pada sepanjang jalan Pemuda, khusus pertokoan di Jalan KH Agus Salim.
- Pemerintah Daerah dalam rangka menghidupkan kawasan kota lama dengan melakukan berbagai program fisik maupun aktivitas seperti festival kota lama maupun penyelenggaraan seperti Dugderan namun hasilnya tidak terlalu memadai.

Kawasan Jembatan Berok merupakan gerbang menuju kota Lama dan menghubungkan dengan daerah Bojong. Selain itu fungsinya menghubungkan dengan Jalan Pos Raya (Groote Post Weg) dari arah barat melintasi kota lama.

Keberadaan kantor pos yang dulunya merupakan bagian dari jalan Bojong (sekarang jalan Pemuda) merupakan kawasan yang menjadi pusat kota karena gedung pemerintahan di lokasi tersebut (Gedung Papak).

Kawasan Kantor Pos Johar Semarang merupakan penghubung antara kawasan Semarang Tengah dan Semarang Utara maupun dengan kota lama. Keberadaannya di antara kawasan perbelanjaan didukung pada kemudahan pencapaian dari segala penjuru yaitu dari arah jalan Pemuda atau jalan Suprpto maupun dari arah Pasar Johar sendiri.

Integrasi kawasan Kantor Pos Johar Semarang terbentuk karena adanya pola linkage antara kantor pos dengan kawasan sekitarnya. Indikasi sistim linkage ini dapat diidentifikasi dari adanya pola pergerakan transportasi pada jalan Pemuda, jalan KH Agus Salim, jalan Kolonel Sugiono dan jalan Letjen Suprpto.

Tabel 16
Relasi Kawasan Kantor Pos Semarang
Dengan Pusat Aktivitas Kota Semarang

	PUSAT KEGIATAN KOTA	JENIS AKTIVITAS	KARAKTER RUANG	JARAK (Km)
Kawasan Sekitar Kantor Pos Semarang	Simpang Lima	Pertokoan dan perbelanjaan modern	Pemiagaan	3,0 km
	Jalan Pemuda	Pertokoan- perbelanjaan modern	Pemiagaan	1,0 km
	Jalan Pandanaran	Sda	Pemiagaan	1,5 km
	Tugu Muda	Perkantoran	Landmark	2,0 km
	Stasiun Tawang	Transportasi	Penghubung	0,5 km
	Situs Kota Lama	Perkantoran	Pariwisata	0,3 km
	Pasar Johar	Perbelanjaan tradisional	Pemiagaan	0,1 km

Sumber :

Pengamatan Lapangan Desember 2001.

4.5 Kawasan Kantor Pos Yogyakarta

4.5.1 Kondisi Sosial Ekonomi Budaya Kawasan

Berbeda dengan kota Jakarta dan Semarang, kota Yogyakarta tidak dilintasi Post Groote Weg (Jalan Pos Raya) namun secara geopolitis kota ini memiliki arti penting pada masa lalu.

Kota Yogyakarta sebagai bagian dari wilayah Kesultanan Yogyakarta dan Kadipaten Pakualaman yang merupakan kerajaan yang kedaulatannya secara *de jure* diakui pemerintah kolonial.

Pusat kota Yogyakarta sendiri sebagaimana diungkapkan pada pembahasan “ tipologi “ kota tradisional ditandai keberadaan alun-alun, masjid besar dan Keraton Yogyakarta.

Pangeran Mangkubumi kemudian bergelar Sultan Hamengku Buwana I membangun kota Yogyakarta berlandaskan konsep tubuh manusia dengan Keraton sebagai otak, Pasar Bering Harjo sebagai paru-paru, kawasan Malioboro sebagai perut, Tugu sebagai Yoni atau lingga sedangkan kaki kanan adalah Jalan Cornel Simanjuntak dan Jalan Magelang.

Di kota Yogyakarta terdapat sumbu imajiner dari keraton hingga samapai ke alun kemudian terus ke Malioboro, Tugu dan Gunung Merapi.

Sejak dibangun tahun 1765 oleh Pangeran Mangkubumi, aktivitas kawasan pusat kota Yogyakarta berkembang pesat yang dapat dilihat dari perkembangan fasilitas fisik seperti pasar, perumahan dan fasilitas lainnya.

Pemerintah kolonial Hindia Belanda melakukan intervensi fisik pembangunan kota dengan membangun Benteng Vredeburg di jalan Malioboro dan gedung Residen sebagai kediaman pejabat kolonial.

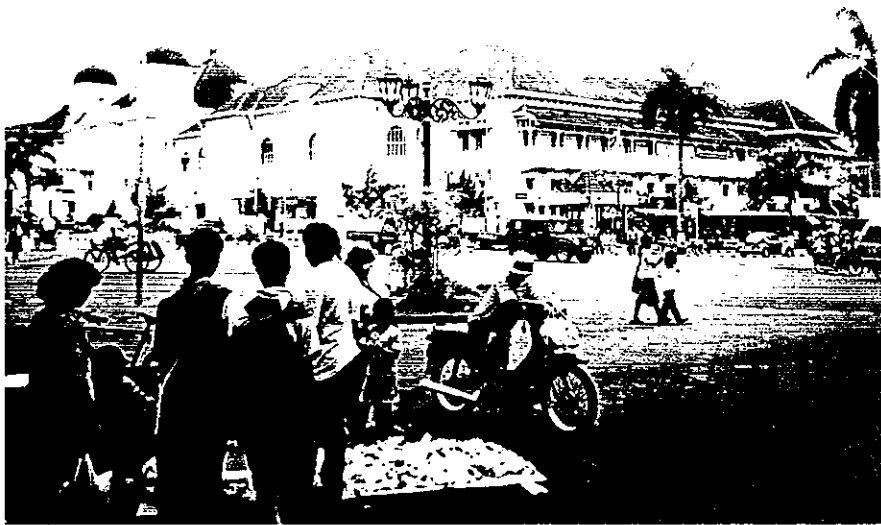
Kebijakan pemerintah Hindia Belanda memperlihatkan dominasinya dengan membuat akses Timur-Barat dengan membangun jalan memotong sumbu Keraton-Tugu di sebelah Gedung Agung dan Benteng Vredeburg.

Selain itu pemerintah kolonial membangun gedung gedung yang merupakan representasi dari pemerintahan kolonial di sekitar perempatan Museum Sono Budoyo yaitu gedung Javasche Bank (sekarang Bank Indonesia) dan Kantor Pos dan Telegraf.

Keberadaan kantor Pos Yogyakarta di lingkungan pusat kota dan tepat berada pada sumbu Jalan Pangeran Mangkubumi – Malioboro cukup menonjol secara fisik.

Keberadaannya menyatu dengan lingkungan alun alun utara, Benteng Vredeburg, kawasan Malioboro dan urban blok sekitar pusat kota secara kosmologis.

Pada masa lalu kawasan ini merupakan pusat pemerintahan, perkantoran dan perekonomian kota Yogyakarta jauh sebelum kawasan kawasan lainnya berkembang. Saat sekarang kawasan ini sebagai daerah pusat kota yang sangat potensial dikembangkan menjadi kawasan pariwisata budaya dan belanja.



Gambar 30
Kantor Pos Yogyakarta Tahun 2002



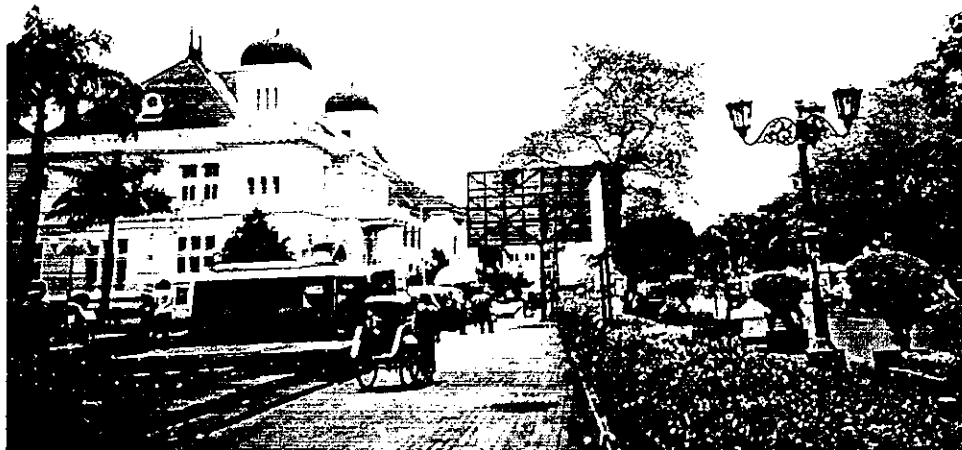
Gambar 31

Kawasan Malioboro Dulu Dan Sekarang

Hingga kini keberadaan Kantor Pos Yogyakarta sangat didukung potensi sosial lingkungan budaya masyarakat sekitarnya. Adanya keraton Yogyakarta sebagai tujuan wisata budaya yang memiliki daya tarik khas bagi wisatawan dalam maupun manca negara. Dari pengamatan lapangan ditemukan banyak wisatawan manca negara yang berkunjung ke kantor pos Yogyakarta untuk mengirimkan surat,

menggunakan jasa internet atau membeli benda filateli atau mengirimkan barang melalui jasa paketpos.

Aktivitas wisatawan di sekitar alun alun dan keraton maupun di Malioboro sangat menunjang keramaian kantor pos.



Gambar 32
Kantor Bank Indonesia Tahun 2002
Di Samping Kantor Pos Yogyakarta

Kebijakan pengembangan kawasan diatur oleh pemerintah dalam Peraturan Daerah Kotamadia Yogyakarta No. 6 tahun 1994, yang menetapkan penataan dan pengembangan wilayah pembangunan kawasan Malioboro dan sekitarnya.

Kawasan pemugaran yang meliputi kawasan pemugaran alun-alun hingga keraton, perkantoran dan jalan Malioboro yang ditetapkan oleh pemerintah adalah :

- Daerah inti pelestarian dari sumbu Krpyak-Keraton dan Tugu (Jalan DI Panjaitan, Trikora, A Yani, Malioboro dan Mangkubumi.) sebagai jalur utama yang merupakan kawasan pemugaran.
- Daerah inti pengembangan adalah jalan Mangkubumi, Malioboro, A Yani dan A Dahlan yang merupakan jalur pariwisata.
- Daerah pengembangan
Jalan Kyai Mojo dan jalan Diponegoro.

Pengembangan makro yang direncanakan oleh Pemerintah adalah pengembangan internal kawasan dan pemanfaatan CBD (*Central Business District*) kawasan Malioboro.

4.5.2 Potensi Fisik Kawasan

Struktur kawasan Kantor Pos Yogyakarta terbentuk oleh pola jalan Panembahan Senopati, Jalan Malioboro dan Jalan Alun alun Utara.

Keberadaan gedung Kantor Pos pada lokasi pusat kota Yogyakarta yang strategis ini menunjukkan bahwa secara fungsional keberadaannya menjadi bagian fasilitas kota yang dianggap sangat penting sehingga dibangun di samping Gedung Bank Indonesia.

Dari arah Malioboro keberadaan kantor pos pada kawasan ini cukup menonjol karena dapat dilihat oleh pengamat yang berjalan dari arah Malioboro. Keberadaan berdekatan dengan pusat-pusat aktivitas yang menjadi konsentrasi jasa yang membutuhkan layanan pos.

Kawasan ini tertata cukup baik dan dengan jalan relatif lebar kecuali di jalan Malioboro hingga kini belum terjadi kemacetan.

Sub kawasan yang membentuk struktur kawasan yaitu :

- Kawasan perbelanjaan Pasar Beringharjo
- Kawasan perbelanjaan Malioboro
- Kawasan pariwisata Benteng Vredeburg dan Gedung Negara
- Kawasan perbelanjaan deretan bangunan Kantor Pos dan Bank Indonesia

- Kawasan perkantoran dan pertokoan pada Jalan KH Ahmad Dahlan
- Kawasan Kampung Kauman (pemukiman)
- Kawasan Alun alun utara (ruang terbuka)

Kawasan kantor pos dapat dilihat dalam peta berikut ini yang terbagi dalam beberapa zone.

Tabel 17
Relasi Kawasan Kantor Pos
Dengan Pusat Aktivitas Kota Yogyakarta

	PUSAT KEGIATAN KOTA	JENIS AKTIVITAS	KARAKTER RUANG	JARAK (Km)
Kawasan Sekitar Kantor Pos Yogyakarta	Kompleks Keraton	Kegiatan keraton	Pariwisata budaya	3,0 km
	Alun alun Utara	Olahraga dan kegiatan keraton	Sda	1,0 km
	Benteng Vredeburg	Wisata sejarah	Sda	1,5 km
	Pasar Beringharjo	Perbelanjaan tradisional	Ekonomi	2,0 km
	Malioboro	Pertokoan dan perbelanjaan modern	Perbelanjaan dan pedestrian	0,5 km
	Stasiun Tugu	Transportasi	Transportasi	0,3 km
	Jalan P Mangkubumi	Pertokoan dan perbelanjaan modern	Perbelanjaan dan pedestrian	0,1 km

Sumber :

Pengamatan Lapangan Desember 2001.

Kawasan Kantor Pos Yogyakarta memiliki kecenderungan sebagai kawasan pariwisata kota yang masih tumbuh dan berkembang. Perkembangan fisik jalan Malioboro menunjukkan bahwa konsentrasi pengembangan sektor informal yang memberikan pengaruh terhadap fisik kawasan.

Daerah perkantoran berada pada lokasi tengah, daerah perbelanjaan pada sisi utara dan daerah permukiman pada sebelah timur.

Keberadaan kantor pos yang dulunya merupakan bagian dari jalan utama yang ditunjukkan adanya jalan Panembahan Senopati.



1. **NAME**
 2. **ADDRESS**
 3. **CITY**
 4. **STATE**
 5. **ZIP**
 6. **PHONE**
 7. **TELETYPE**
 8. **FAX**
 9. **E-MAIL**
 10. **DATE**
 11. **SIGNATURE**
 12. **PRINTED NAME**
 13. **POSITION**
 14. **COMPANY**
 15. **INDUSTRY**
 16. **TELEPHONE**
 17. **FAX**
 18. **E-MAIL**
 19. **DATE**
 20. **SIGNATURE**
 21. **PRINTED NAME**
 22. **POSITION**
 23. **COMPANY**
 24. **INDUSTRY**
 25. **TELEPHONE**
 26. **FAX**
 27. **E-MAIL**
 28. **DATE**
 29. **SIGNATURE**
 30. **PRINTED NAME**
 31. **POSITION**
 32. **COMPANY**
 33. **INDUSTRY**
 34. **TELEPHONE**
 35. **FAX**
 36. **E-MAIL**
 37. **DATE**
 38. **SIGNATURE**
 39. **PRINTED NAME**
 40. **POSITION**
 41. **COMPANY**
 42. **INDUSTRY**
 43. **TELEPHONE**
 44. **FAX**
 45. **E-MAIL**
 46. **DATE**
 47. **SIGNATURE**
 48. **PRINTED NAME**
 49. **POSITION**
 50. **COMPANY**
 51. **INDUSTRY**
 52. **TELEPHONE**
 53. **FAX**
 54. **E-MAIL**
 55. **DATE**
 56. **SIGNATURE**
 57. **PRINTED NAME**
 58. **POSITION**
 59. **COMPANY**
 60. **INDUSTRY**
 61. **TELEPHONE**
 62. **FAX**
 63. **E-MAIL**
 64. **DATE**
 65. **SIGNATURE**
 66. **PRINTED NAME**
 67. **POSITION**
 68. **COMPANY**
 69. **INDUSTRY**
 70. **TELEPHONE**
 71. **FAX**
 72. **E-MAIL**
 73. **DATE**
 74. **SIGNATURE**
 75. **PRINTED NAME**
 76. **POSITION**
 77. **COMPANY**
 78. **INDUSTRY**
 79. **TELEPHONE**
 80. **FAX**
 81. **E-MAIL**
 82. **DATE**
 83. **SIGNATURE**
 84. **PRINTED NAME**
 85. **POSITION**
 86. **COMPANY**
 87. **INDUSTRY**
 88. **TELEPHONE**
 89. **FAX**
 90. **E-MAIL**
 91. **DATE**
 92. **SIGNATURE**
 93. **PRINTED NAME**
 94. **POSITION**
 95. **COMPANY**
 96. **INDUSTRY**
 97. **TELEPHONE**
 98. **FAX**
 99. **E-MAIL**
 100. **DATE**
 101. **SIGNATURE**
 102. **PRINTED NAME**
 103. **POSITION**
 104. **COMPANY**
 105. **INDUSTRY**
 106. **TELEPHONE**
 107. **FAX**
 108. **E-MAIL**
 109. **DATE**
 110. **SIGNATURE**
 111. **PRINTED NAME**
 112. **POSITION**
 113. **COMPANY**
 114. **INDUSTRY**
 115. **TELEPHONE**
 116. **FAX**
 117. **E-MAIL**
 118. **DATE**
 119. **SIGNATURE**
 120. **PRINTED NAME**
 121. **POSITION**
 122. **COMPANY**
 123. **INDUSTRY**
 124. **TELEPHONE**
 125. **FAX**
 126. **E-MAIL**
 127. **DATE**
 128. **SIGNATURE**
 129. **PRINTED NAME**
 130. **POSITION**
 131. **COMPANY**
 132. **INDUSTRY**
 133. **TELEPHONE**
 134. **FAX**
 135. **E-MAIL**
 136. **DATE**
 137. **SIGNATURE**
 138. **PRINTED NAME**
 139. **POSITION**
 140. **COMPANY**
 141. **INDUSTRY**
 142. **TELEPHONE**
 143. **FAX**
 144. **E-MAIL**
 145. **DATE**
 146. **SIGNATURE**
 147. **PRINTED NAME**
 148. **POSITION**
 149. **COMPANY**
 150. **INDUSTRY**
 151. **TELEPHONE**
 152. **FAX**
 153. **E-MAIL**
 154. **DATE**
 155. **SIGNATURE**
 156. **PRINTED NAME**
 157. **POSITION**
 158. **COMPANY**
 159. **INDUSTRY**
 160. **TELEPHONE**
 161. **FAX**
 162. **E-MAIL**
 163. **DATE**
 164. **SIGNATURE**
 165. **PRINTED NAME**
 166. **POSITION**
 167. **COMPANY**
 168. **INDUSTRY**
 169. **TELEPHONE**
 170. **FAX**
 171. **E-MAIL**
 172. **DATE**
 173. **SIGNATURE**
 174. **PRINTED NAME**
 175. **POSITION**
 176. **COMPANY**
 177. **INDUSTRY**
 178. **TELEPHONE**
 179. **FAX**
 180. **E-MAIL**
 181. **DATE**
 182. **SIGNATURE**
 183. **PRINTED NAME**
 184. **POSITION**
 185. **COMPANY**
 186. **INDUSTRY**
 187. **TELEPHONE**
 188. **FAX**
 189. **E-MAIL**
 190. **DATE**
 191. **SIGNATURE**
 192. **PRINTED NAME**
 193. **POSITION**
 194. **COMPANY**
 195. **INDUSTRY**
 196. **TELEPHONE**
 197. **FAX**
 198. **E-MAIL**
 199. **DATE**
 200. **SIGNATURE**
 201. **PRINTED NAME**
 202. **POSITION**
 203. **COMPANY**
 204. **INDUSTRY**
 205. **TELEPHONE**
 206. **FAX**
 207. **E-MAIL**
 208. **DATE**
 209. **SIGNATURE**
 210. **PRINTED NAME**
 211. **POSITION**
 212. **COMPANY**
 213. **INDUSTRY**
 214. **TELEPHONE**
 215. **FAX**
 216. **E-MAIL**
 217. **DATE**
 218. **SIGNATURE**
 219. **PRINTED NAME**
 220. **POSITION**
 221. **COMPANY**
 222. **INDUSTRY**
 223. **TELEPHONE**
 224. **FAX**
 225. **E-MAIL**
 226. **DATE**
 227. **SIGNATURE**
 228. **PRINTED NAME**
 229. **POSITION**
 230. **COMPANY**
 231. **INDUSTRY**
 232. **TELEPHONE**
 233. **FAX**
 234. **E-MAIL**
 235. **DATE**
 236. **SIGNATURE**
 237. **PRINTED NAME**
 238. **POSITION**
 239. **COMPANY**
 240. **INDUSTRY**
 241. **TELEPHONE**
 242. **FAX**
 243. **E-MAIL**
 244. **DATE**
 245. **SIGNATURE**
 246. **PRINTED NAME**

Pada kawasan Kantor Pos Yogyakarta, keberadaan aktivitas pendukung ditandai keberadaan pedagang kaki lima yang mulai mendominasi kawasan.

Tempat aktivitas pedagang kaki lima dapat dikemukakan sebagai berikut :

- 1) Jalan Panembahan Senopati.
- 2) Kawasan keraton dan Alun alun
- 3) Kawasan pertokoan dan perdagangan jalan Malioboto.

Dari hasil pengamatan menunjukkan bahwa kehadiran sektor informal yang tidak terkoordinasi dan tidak teratur menyebabkan penyempitan lebar koridor trotoar pada kanan kiri jalan Malioboro.

Dari segi aksesibilitas kawasan ini cukup mudah dicapai dari moda transportasi umum dan keberadaan kawasan Kantor Pos Yogyakarta penghubung dengan kawasan kota lama.

Penempatan parkir di kawasan sekitar Kantor Pos Yogyakarta tidak terdapat fasilitas khusus parkir maupun gedung parkir sehingga ruang terbuka yang ada dimanfaatkan sebagai tempat parkir.

Akibatnya terjadi titik titik rawan kemacetan terutama pada lingkungan yang menjadi magnet aktivitas seperti di depan Kantor Pos atau di depan Pasar Beringharjo

Sirkulasi kawasan kantor pos pada masa lalu berperan sebagai gerbang menuju kota raja lama atau sebagai penghubung sedangkan pada masa sekarang justru sebaliknya menjadi penghubung ke daerah Stasiun Tugu dan Malioboro.

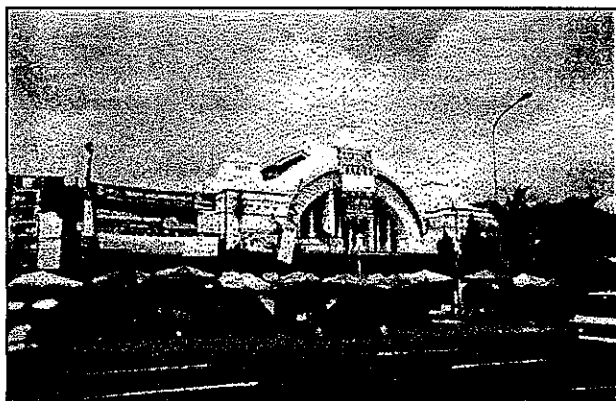
Jalan Panembahan Senopati menghubungkan dengan pasar Beringharjo menjadi tempat parkir bagi kendaraan yang melewati depan Kantor Pos .

Kawasan ini cukup memberikan keleuasaan untuk pergerakan pejalan kaki sehingga pengunjung Malioboro atau alun alun dapat santai menikmati suasana lingkungan yang khas.

4.6 Kesimpulan Dan Pemilihan Lokasi Penelitian

4.6.1 Kesimpulan

- a. Perkembangan kawasan kota di Jawa sangat dipengaruhi sejarah serta perkembangan yang melatarbelakanginya. Sehingga berdasarkan pembentukannya terdapat 3 (tiga) tipologi kota di Jawa yaitu kota tradisional, kota tradisional-kolonial dan kota kolonial. Namun pada perkembangannya hampir semua tipe kota tersebut pada akhirnya menerima intervensi pembangunan unsur kolonial meskipun berbeda pengaruhnya. Dikaitkan dengan faktor tersebut maka keberadaan kantor pos sebagai elemen kota kolonial yang menjadi “ civic building “ bersama elemen kota penting lainnya selalu berada pada pusat kota.
- b. Pada masa sekarang keberadaannya pada 3 (tiga) kota tersebut masih memiliki arti dan berpotensi untuk ditingkatkan kontribusinya bagi kawasan sekitarnya. Sebagai gambaran sebagai berikut :
 - Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat sebagai gedung kantor pos yang pertama di Indonesia terletak pada kawasan Weltevreden sebagai inti kota kolonial Batavia.
 - Kantor Pos Semarang berada pada kawasan Pasar Johar sebagai salah satu pusat aktivitas perekonomian penting dan menjadi gerbang menuju kawasan kota lama sebagai warisan arsitektur kota kolonial.
 - Kantor Pos Yogyakarta berada pada kawasan keraton dan Alun alun Utara , berdekatan dengan Pasar Bering Harjo, benteng Vredenburg sebagai tempat wisata dan kawasan perbelanjaan Malioboro.
- c. Keberadaan kantor pos bersejarah pada wilayah pengamatan dapat disimpulkan sebagai berikut :
 - Berada pada inti kota yang berdekatan dengan alun alun, pusat pemerintahan dan pusat aktivitas perekonomian kota.
 - Berada pada Jalan Pos Raya atau jalur utama strategis dan berada pada “ skeleton tata ruang kota “ meskipun mulai terdapat penurunan dari segi fungsinya terhadap kawasan.



Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat :

- Berada pada pusat kota dan jalan Pos Raya
- Berada dekat pusat aktivitas perekonomian -Pasar Baru
- Berada pada tepi sungai Ciliwung
- Dibangun dengan konsep bangunan terbuka tanpa pagar
- Berdekatan dengan bangunan Gedung Kesenian Jakarta, Kantor Gubernur Jenderal, lapangan kota (lapangan Banteng), gedung kantor berita, sekolah Belanda dan Gedung Pengadilan.



Kantor Pos Lama Pasar Johar di Semarang :

- Berada pada lingkaran pusat Kota Lama dan jalan Bojong (sekarang jalan Pemuda) yang dulu merupakan jalan protokol.
- Berada pada tepi sungai-akses ke pelabuhan
- Berada dekat pusat aktivitas perekonomian Pasar Johar
- Dibangun dengan konsep bangunan terbuka tanpa pagar
- Berdekatan dengan gedung Gubernur (gedung Papak) dan gedung kantor Bank serta gerbang menuju kawasan kota Lama



Kantor Pos di Yogyakarta :

- Berada pada pusat kota dan jalan utama menuju keraton
- Berada dekat pusat aktivitas perekonomian -Pasar Beringharjo yang merupakan pasar utama di kota Yogyakarta
- Dibangun dengan konsep bangunan terbuka langsung menghadap jalan
- Berdekatan dengan bangunan kuno lainnya seperti kantor Bank, keraton sebagai pusat pemerintahan tradisional dan gedung residen (Gedung Negara)

TIPOLOGI KANTOR POS LAMA

- Merupakan bangunan bersejarah yang dibangun pada struktur kawasan pusat kota lama
- Gedung masih berfungsi menampung aktivitas pelayanan meskipun secara fungsional telah mengalami penurunan
- Berada pada jalur utama kota
- Keberadaannya pada saat sekarang masih memiliki peran pada sskeleton dan network kota
- Bentuk dan rupa bangunan banyak dipengaruhi arsitektur Indies dengan konsep terbuka langsung berbatasan jalan
- Fasad bangunan berpotensi sebagai penanda maupun *eye catching* bagi kawasan sekitarnya.

Gambar 34

Tipologi Kantor Pos Bersejarah Di Jakarta, Semarang dan Yogyakarta

d. Sedangkan kondisi aktual sekarang dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1) Dalam sistim linkage kawasan maka Kantor Pos pada 3 (tiga) lokasi berada pada jalur strategis jalan utama atau koridor utama kota. Memiliki akses dengan pusat pemerintahan dan perdagangan serta titik pertumbuhan dan aktivitas kota dalam konstelasi tata ruang kota pada masa lalu maupun sekarang.
- 2) Bentuk dan rupa bangunan dipengaruhi antara arsitektur Indies dan arsitektur kolonial lainnya sebagai **bangunan terbuka** yang langsung berbatasan dengan jalan. Dimensi fisik bangunan relatif kecil dibanding dengan bangunan kolonial lainnya seperti Javasche Bank namun memiliki bentuk yang menonjol sehingga nampak dominan dalam lingkungannya.
- 3) Secara fisik sebagai fasad dan bentuk bangunan masih terpelihara meskipun kondisi lingkungan sekitar telah banyak mengalami perubahan.

4.5.7 Pemilihan Lokasi

Komponen yang menjadi tolok ukur adalah tingkat urgensi , skala prioritas dan kepentingan pembangunan kawasan maka dari analisis SWOT dapat diuraikan di bawah ini. Sedangkan kawasan yang terpilih menjadi lokasi penelitian adalah kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat dengan memperhatikan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Faktor kesejarahan sebagai salah satu unsur penting dalam pelaksanaan pelestarian, kebijakan pemerintah, kedekatan dengan pusat pengembangan kawasan dan aksesibilitas lokasi.
- b. Faktor kelemahan karena terjadinya pembangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan, tingkat kesulitan teknis dan daya dukung terhadap pertumbuhan aktivitas.
- c. Adanya peluang untuk meningkatkan kembali nilai lahan bila dieksplorasi potensi morfologinya sehingga dapat memberikan profitabilitas bagi kawasan maupun pemilik bangunan. Kemungkinan adanya faktor ancaman bila tidak segera dilakukan revitalisasi akan menimbulkan dampak dan kerawanan kawasan tersebut baik secara fisik maupun sosial budaya.

4.6.3 Kesimpulan

- a. Secara umum dari 3 (tiga) kawasan Kantor Pos bersejarah di Jakarta, Semarang dan Yogyakarta secara garis besar terdapat kesamaan yaitu :

Tabel 18
Kondisi Morfologi Kawasan Kantor Pos Bersejarah

	POSISI & KEDUDUKAN	MASA LALU	MASA SEKARANG
1	2	3	4
1	Sistim struktur ruang kota	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berada pada lokasi pusat kota yang merupakan pusat aktivitas sosial ekonomi budaya masyarakat kota. Menunjukkan bahwa kantor pos terletak pada jalur strategis kota lama ▪ Berada pada dekat ruang terbuka kota yang dulunya berfungsi sebagai square 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pada saat ini kawasan masih memiliki nilai strategis karena berada pada skeleton dan network. ▪ Kawasan masih berfungsi sebagai pusat kota dan konsentrasi aktivitas kota.
2	Sistim aktivitas kota	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berdekatan dengan aktivitas seperti perkantoran dan pemerintahan ▪ Semuanya berdekatan dengan pusat perekonomian Pasar sehingga dapat dipahami ada istilah “ Kantor Pos Pasar Johar atau Kantor Pos Pasar Baru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktivitas gedung masih berfungsi ▪ Aktivitas kawasan relatif tidak banyak mengalami perubahan ▪ Memungkinkan untuk melakukan re fungsi guna meningkatkan kontekstualitas bangunan
3	Sistim linkage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Berada pada jalur jalan Pos Raya atau “ Post Groote Weg “ maupun jalaur jalan strategis lainnya. ▪ Merupakan bagian yang terintegrasi dengan fungsi fungsi pada kawasan tersebut 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saat ini jalan yang ada masih memiliki fungsi dan menjadi jalur pergerakan kota ▪ Berpotensi sebagai elemen linkage kawasan untuk menyatukan fisik dan aktivitas kawasan
4	Tata bangunan dan lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Dibangun dengan konsep terbuka –langsung menghadap jalan ▪ Bangunan bermasa tunggal ▪ Bangunan didesain secara menarik menjadi <i>eye catching</i> kawasan sekitarnya 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saat ini lingkungan sekitarnya yang ada cukup banyak berubah dan cenderung mengalami penurunan kinerja fisik bangunan ▪ Bangunan Kantor Pos relatif tidak banyak mengalami perubahan fasad
5	Sistim visual kawasan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cukup menunjang keberadaannya sebagai penanda kawasan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Masih berfungsi sebagai penanda kawasan namun kendala yang ada banyak elemen fisik yang menyebabkan bangunan tidak terekspose dengan baik. ▪ Bangunan mendukung fragmentasi visual kawasan

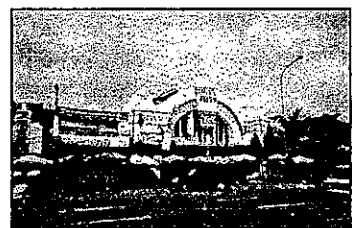
Kantor Pos Lama Pasar Baru terpilih sebagai studi kasus memiliki kompleksitas permasalahan yang dikaji dari aspek morfologi kawasan antara lain :

- 1) Kebijakan politik mendukung potensi kawasan sebagai daerah tujuan wisata belanja unggulan dan sistim linkage cukup menunjang dengan aksesibilitas serta kemudahan transportasi kota.
- 2) Aktivitas kawasan yang bersifat “ *mixed used* “ campuran perdagangan, perbelanjaan dan rekreasi sehingga memungkinkan pengembangan “ fungsi lain yang bersifat mendukung kawasan tersebut. Sebagai akibat perkembangan magnet kegiatan menyebabkan keberadaan sektor informal menyebar di seluruh kawasan sehingga menimbulkan peningkatan aktivitas.
- 3) Potensi kawasan sebagai pusat kota dan konsentrasi aktivitas baik formal dan informal yang dapat dikembangkan sebagai penggerak kehidupan kota.
- 4) Mempertahankan fragmentasi dan dinamika dengan melihat potensi bentuk dan rupa bangunan Kantor Pos sebagai elemen penting kawasan sehingga “ identitas secara fisik serta visual “ kawasan tetap terjaga.

Keberadaan Kantor Pos Lama Pasar Baru dengan kawasan sekitarnya mempunyai hubungan cukup erat sebagai berikut :

- 1) Dari segi kesejarahan keberadaan Kantor Pos Pasar Baru pada masa lalu memiliki keterkaitan erat dengan pengembangan kawasan Pasar Baru, Lapangan Banteng dan sekitarnya sehingga keberadaan kantor pos merupakan ciri identitas kawasan pusat kota kolonial. Pada saat ini adanya pengembangan kawasan wisata –belanja Pasar Baru menuntut adanya penataan kawasan secara menyeluruh dengan memperhatikan potensi kawasan.
- 2) Dari segi penataan aktivitas kawasan maka pengembangan kawasan Pasar Baru pada masa sekarang harus mempertimbangkan keberadaan kawasan perbelanjaan Pasar Baru sebagai artikulasi aktivitas kota yang penting dan berpengaruh. Lingkungan Kantor Pos dapat menjadi penyatu dan penghubung antara kawasan Pasar Baru dengan kawasan Lapangan Banteng.

- 3) Keberadaan Kantor Pos harus dipertimbangkan terhadap jalan Pos Raya yang dulu memiliki nilai strategis dan pada saat sekarang harus dapat dieksplorasi maknanya pada saat ini.
- 4) Pengembangan sektor informal di kawasan Kantor Pos Lama di Pasar Baru memerlukan pengendalian karena saat ini sangat mengganggu penampilan arsitektur gedung Kantor Pos Lama.
- 5) Kawasan Kantor Pos Lama menjadi “ fragmen penting “ dalam penataan kawasan pusat kota kolonial Weltevreden.



BAB V

KAWASAN KANTOR POS LAMA PASAR BARU DI JAKARTA PUSAT

BAB V

TINJAUAN KAWASAN KANTOR POS LAMA PASAR BARU DI JAKARTA PUSAT

Pada bab ini akan dideskripsikan aspek yang menjadi latar belakang pembentukan morfologi kawasan yaitu latar belakang sejarah, ekonomi dan sosial budaya masyarakat serta kebijakan pemerintah terhadap kawasan tersebut.

Deskripsi ini meliputi keberadaan kawasan dalam tata ruang kota, aktivitas kawasan, aktivitas pendukung, sirkulasi dan pencapaian, intensitas pembangunan dan kondisi visual kawasan.

5.1 Latar Belakang Sejarah Dan Kondisi Sosial Budaya

5.1.1 Perkembangan Kawasan Jakarta Pusat

Dimensi kesejarahan merupakan unsur penting dalam revitalisasi karena menyangkut “ karakteristik spasial yang memiliki nilai kesejarahan “ yang harus tetap dipertahankan. Dalam hal ini kawasan penelitian Kantor Pos Lama Pasar Baru perlu diketahui sejarah perkembangannya sehingga diketahui elemen kawasan yang memiliki nilai sejarah dan menjadi bagian identitas dan sejarah kawasan.

Bagaimana hubungan antara kawasan Kantor Pos di Pasar Baru dengan kawasan Jakarta Pusat dapat dilacak dari sumber sejarah yang ada.

Dalam Jakarta Tempo Doeloe, Abdul Hakim (2001 ; 15 – 19) menjelaskan perkembangan kawasan Weltevreden yang merupakan asal muasal kawasan Jakarta Pusat dari lapangan Paviljoen yang dibeli Gubernur Jenderal Mossel (1750-1761) dari tuan tanah bernama Chastelein.

Pada jaman Gubernur Jenderal Van Oversteren kawasan milik swasta tersebut dibeli pemerintah kolonial dengan batas-batas sebelah utara Groote Post Weg (Jalan Raya Pos) dan Schoolweg (Jalan Dr Sutomo), sebelah timur Groote Zuiderweg (sekarang Jalan Gunung Sahari-Senen-Kramat Bunder), sebelah selatan Kramat Bunder dan Jembatan Prapatan. Sedangkan Wiryomartono (1995 ; 108) menyebutkan bahwa Weltevreden sebenarnya berpusat di Koningsplein (lapangan Monas sekarang) dan diperluas ke Waterlooplein (lapangan Banteng sekarang).

Kemudian dibangun gedung Stadschowburg atau Gedung Kesenian Pasar Baru yang memang terletak tepat di depan pintu masuk Pasar Baru, setelah itu dibangun Kantor Pos yang menghadap sungai Ciliwung dan kawasan Pasar Baru

Gubernur Jenderal Daendels merupakan pejabat kolonial yang memerintahkan secara resmi pemindahan kantor pemerintah maupun pusat militer dari *Oud Batavia* (Batavia lama) ke Weltevreden. Situasi tersebut didukung kondisi kota Batavia Lama yang makin memburuk dan tidak sehat lagi.

Gedung pemerintahan yang bernama “ *Het Witte Huis* “ (Gedung Putih) untuk mengurus administrasi pemerintahan selesai dibangun tahun 1828 hampir bersamaan dengan berdirinya Pasar Baroe (Pasar Baru).

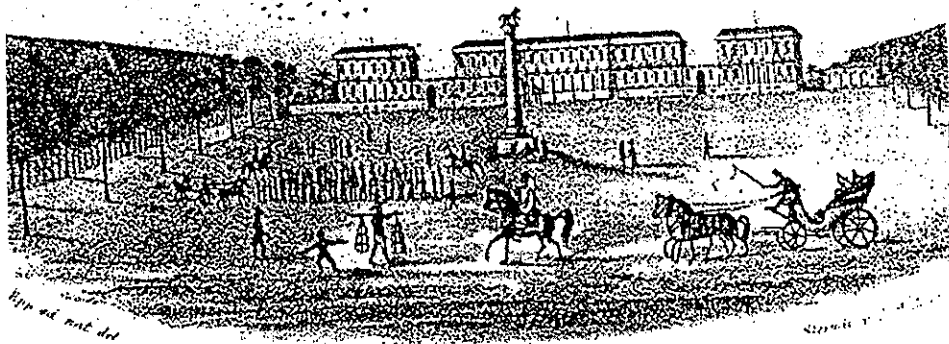
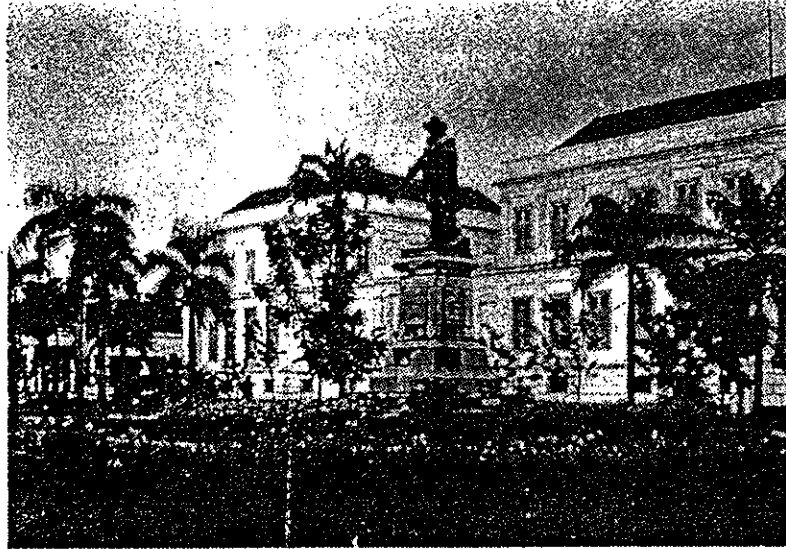
Heuken (1997 ; 207) menambahkan bahwa Gedung Putih tersebut dipergunakan untuk segala macam kantor pemerintahan, percetakan negara, kantor pos dan pengadilan tinggi sejak tahun 1829.

Jadi sebelum kantor pos dibangun gedung tersendiri sebelumnya aktivitas pelayanan pos biasanya ditempatkan pada gedung balaikota seperti terjadi di Semarang.

Gedung tersebut setelah masa kemerdekaan dipakai oleh Departemen Keuangan sampai sekarang. Di depan Gedung Putih terdapat lapangan yang dinamakan Waterlooplein (sekarang lapangan Banteng) untuk memperingati kekalahan Napoleon di Waterloo.

Sebagaimana lingkungan pusat kota maka kawasan Weltevreden keberadaannya didukung fasilitas perbelanjaan Pasar Senen dan Pasar Baru bagi masyarakat kota Batavia yang tinggal di Weltevreden.

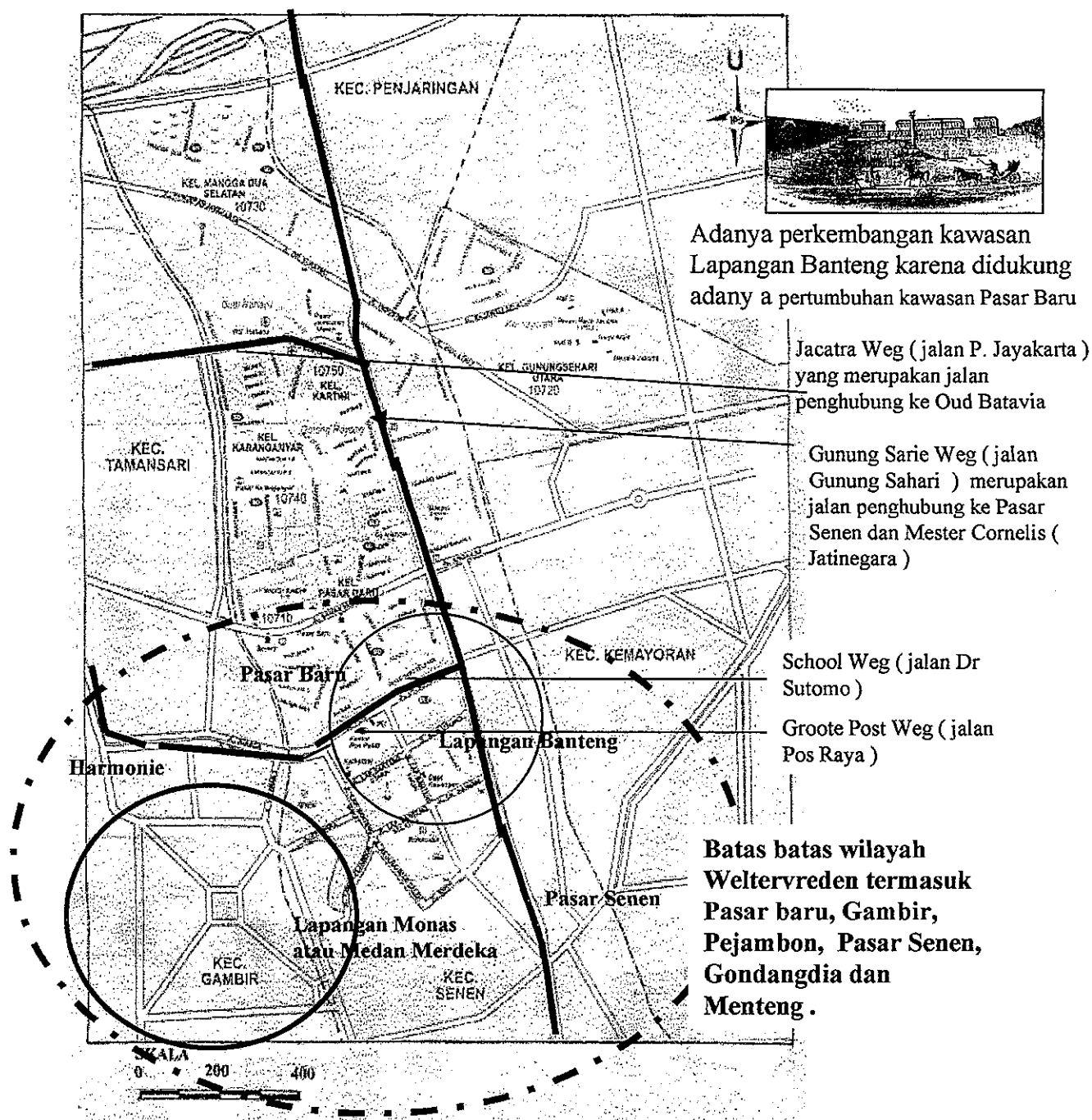
Sehingga sampai dengan akhir abad 19 pada kawasan itu sampai dengan akhir abad telah tersedia berbagai kebutuhan masyarakat seperti tempat peribadatan, sekolah, hiburan, jasa layanan pos yang merupakan fasilitas umum dan bank-bank, pasar di samping toko serta pertokoan.



Gambar 35

Situasi Lapangan Banteng Dan Depan Het Witte Huis

Sekarang menjadi gedung Keuangan, menunjukkan bahwa Lapangan Banteng (Waterlooplein) dulu menjadi pusat aktivitas sosial masyarakat Batavia



Gambar 37

Antara Lapangan Banteng (Waterloosplein) Dan Lapangan Monas (Koningsplein)

Dalam perkembangan kota Batavia, ke2 nya merupakan kawasan yang disebut sebagai Weltevreden atau Nieuw Batavia. Kawasan Weltevreden tersebut kawasan permukiman, perkebunan dan perdagangan yang berkembang di sekitar tepi sungai Ciliwung. Daerah ini semula berpusat di lapangan Buffesfeld (lapangan Kerbau) yang merupakan lapangan latihan militer kemudian menjadi Koningsplein. Namun perkembangan pasar dan administrasi pemerintahan serta aktivitas masyarakat justru pada sekitar Waterloosplein.

Dari uraian kesejarahan tersebut dapat diketahui bahwa kawasan Jakarta Pusat berasal dari Weltevreden (yang membentang dari jalan Pos Raya hingga Gondangdia serta lapangan Monas sekarang) dan memiliki nilai sejarah perkembangan kota Jakarta.

Unsur kawasan yang bernilai sejarah adalah Gedung Kesenian Jakarta, Gedung Keuangan, Kantor Pos Pasar Baru, Katedral dan pertokoan Pasar baru.

Sedangkan pola jalan dilihat dari peta masa lalu menunjukkan Jalan Pos Raya cukup dominan sebagai penghubung kawasan.

5.1.2 Sejarah Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru

Kawasan Pasar Baru sampai saat ini merupakan salah satu pusat keramaian di Jakarta Pusat selain Glodok, Mangga Dua, Pasar Pagi dan Pasar Senen yang berkembang sejak lama setelah adanya pemindahan pusat kota Batavia.

Sebelumnya hanya dikenal sebagai “ pasar kuda “ yang terletak tidak jauh dari permukiman kaum Cina pada jalan Jacetra (sekarang Jalan Pangeran Jayakarta) hingga ke arah Pasar Baru.

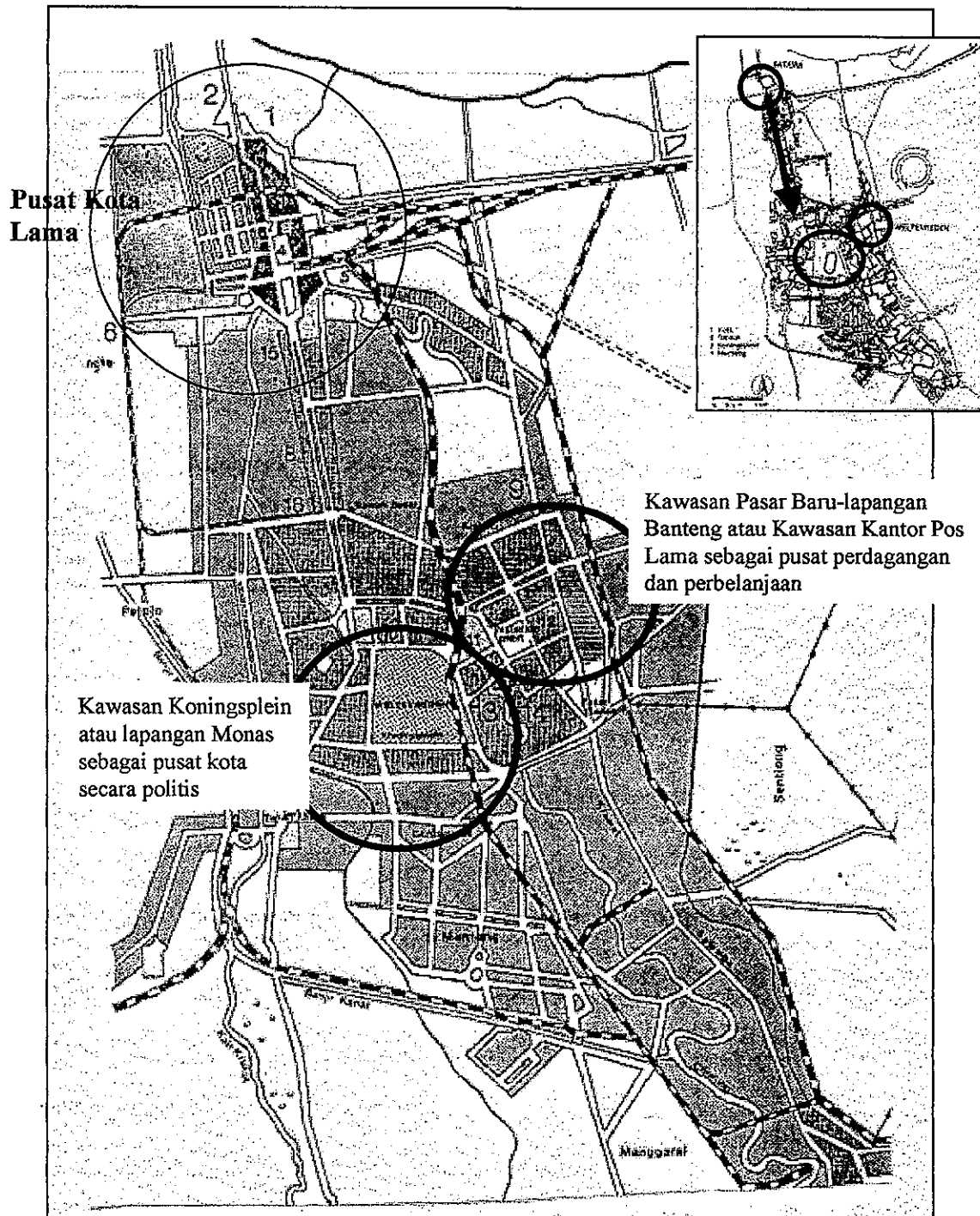
Perbelanjaan Pasar Baru dibangun pada tahun 1828 dimaksudkan untuk melayani kebutuhan rumah tangga maupun sarana perbelanjaan bagi elite Belanda yang tinggal di kawasan Weltevreden.

Keberadaannya di tepi sungai Ciliwung, berdekatan dengan gedung Kesenian menunjukkan bahwa Pasar Baru bukan tempat perbelanjaan sembarangan.

Awal perkembangan kawasan Pasar Baru ditandai peristiwa ketika pusat administrasi pemerintahan kolonial Hindia Belanda dipindahkan dari Kota Lama (Oud Batavia) ke kawasan Weltevreden (sekarang lapangan Banteng) kurang lebih tahun 1806.

Kawasan Weltevreden yang terletak tidak jauh dari benteng Noordwijk dan berada di pinggiran Sungai Ciliwung dipilih karena faktor kemudahan pencapaian dari Oud Batavia dari berbagai arah seperti dari Monvliet yang sekarang menjadi Jalan Gajahmada atau dari arah benteng Jacatra sekarang Jalan Pangeran Jayakarta.

Sungai Ciliwung yang membentang sepanjang jalan Monvliet kemudian ke arah Weltevreden menjadi salah satu faktor yang menentukan perkembangan kawasan ini. Pada masa itu orang menggunakan perahu melalui aliran sungai Ciliwung ke Tanah Abang maupun ke Monvliet (kawasan Harmoni sekarang).



Gambar 38

Weltevreden Pusat Nieuw Batavia Dan Sekitarnya tahun 1938

Semula sekitar Kompleks Koningsplein hanya menjadi tempat kediaman bagi Gubernur Jenderal kemudian baru dikembangkan pada tahun 1928. Sedangkan tempat yang berkembang menjadi berbagai aktivitas masyarakat Batavia justru pada kawasan Lapangan Banteng dan Pasar Baru (kawasan Kantor Pos Lama) karena berbagai sarana pertokoan seperti tempat perbelanjaan, sekolah, hiburan, perkantoran, rumah gadai, pengadilan, kantor administrasi pemerintahan dan rumah ibadah ada di lingkungan tersebut.

5.1.3 Perkembangan Ekonomi Dan Sosial Budaya

Perbelanjaan Pasar Baru berfungsi sebagai daerah perbelanjaan elite bagi masyarakat Weltevreden atau Nieuw Batavia.

Kawasan ini pada akhir abad 19 sebagaimana layaknya pusat kota telah tersedia berbagai kebutuhan masyarakat seperti tempat peribadatan, sekolah, hiburan, jasa layanan pos yang merupakan fasilitas umum dan bank-bank di samping toko serta pertokoan yang dikelola oleh orang Cina dan India.

Perkembangan kawasan Pasar Baru meliputi 3 tahap yaitu :

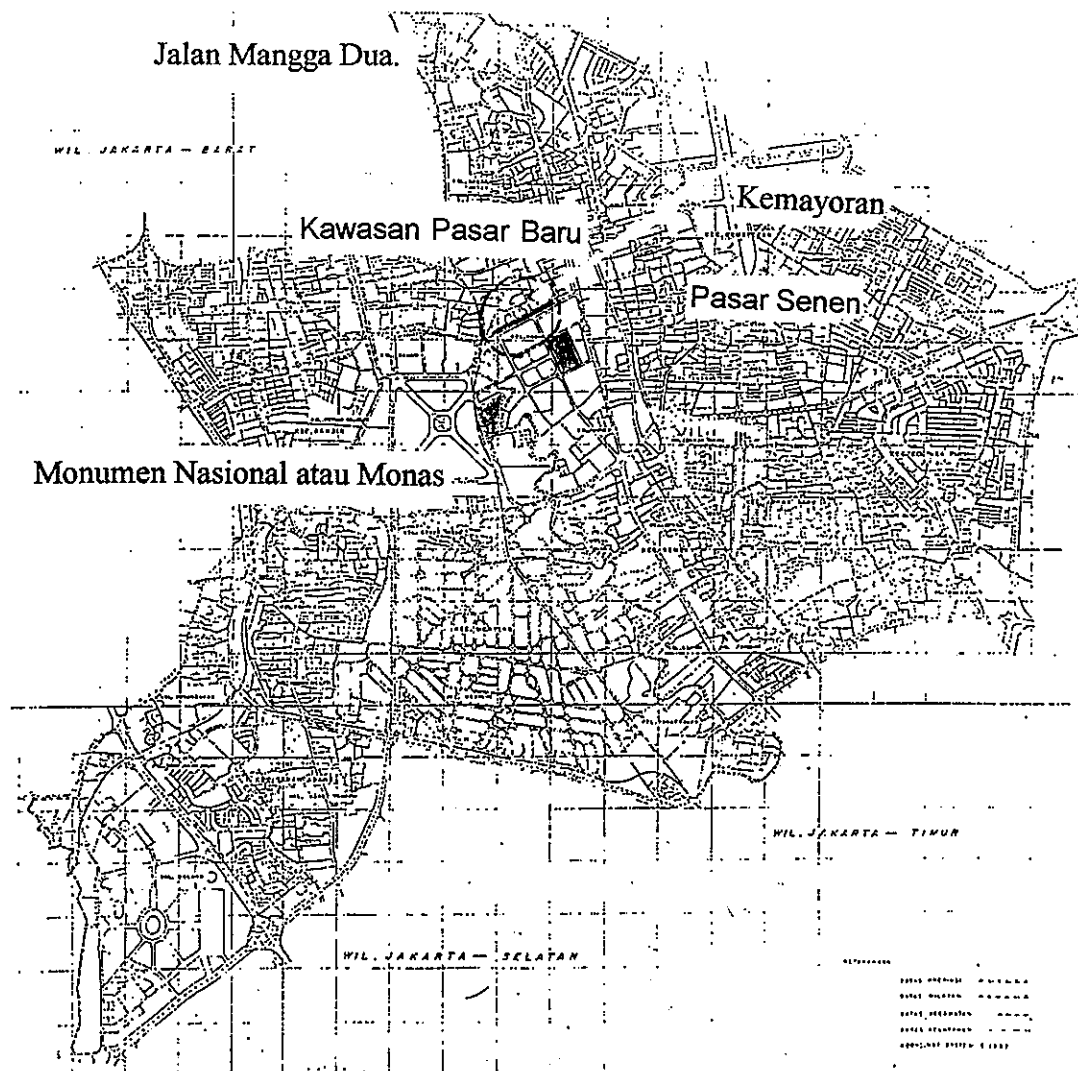
- a. **Tahap pertama**, perkembangan pasar tradisional dan permukiman orang-orang Cina yang menempati sepanjang bantaran sungai Ciliwung dan jalan Pasar Baru sebelum kawasan Weltevreden berkembang. Pada tahap awal ini kawasan Pasar Baru masih berupa permukiman di tepi sungai Ciliwung. Gedung yang ada saat itu adalah gedung balaikota (sekarang gedung Keuangan), Gedung Kesenian dan Gereja Katolik.
- b. **Tahap kedua**, pengembangan Pasar Baru sebagai perbelanjaan elite bagi penduduk kawasan pusat kota Nieuw Batavia yang dinamakan Weltevreden. Pada periode ini telah dibangun lapangan Banteng (Waterlooplein) sebagai lapangan kota di depan gedung Gubernur. Elemen utama pembentuknya adalah lapangan Banteng dan Jalan Pos Raya. Gedung-gedung yang mulai dibangun seperti Kantor Pos, sekolah, kantor berita, bank dan pegadaian. Pada tahap pertokoan modern ini Pasar Baru mulai tumbuh perkantoran di sekitar Pintu Air, sekolah di jalan School Weg (sekarang jalan Dr Sutomo).
- c. **Tahap ketiga**, perkembangan Pasar Baru modern dimulai setelah kemerdekaan, fungsi kawasan Lapangan Banteng sebagai pusat administrasi pemerintahan sudah jalur pedestrian jalan Pasar Baru Raya yang mulai dikembangkan mulai tahun 1990-an. Pada masa ini sudah banyak perubahan antara lain bentuk dan ketinggian bangunan. Kantor Pos Lama pasar Baru dipindahkan aktivitas pelayanan masyarakatnya ke gedung yang baru. Sehingga gedung lama tidak seramai aktivitas dulu karena hanya melayani penjualan filateli. Pada masa ini mulai berkembang pesat sektor informal pedagang kaki lima.

5.2 Kedudukan Dan Struktur Kawasan

5.2.1 Kedudukan Dalam Kawasan Dan Ruang Kota

Dilihat dari lokasinya maka Kantor Pos Lama Pasar Baru berada pada kecamatan Sawah Besar Kotamadia Jakarta Pusat.

Penggunaan istilah Kantor Pos Lama Pasar Baru sangat populer karena Kantor Pos Lama memang berada dan menghadap ke arah kawasan Pasar Baru, sehingga batas kawasan Pasar Baru meliputi jalan KH Samanhudi, jalan Pintu Air, kompleks Gedung Pos Ibukota (lokasi Kantor Pos Lama), jalan Gunung Sahari dan jalan Dr Sutomo.

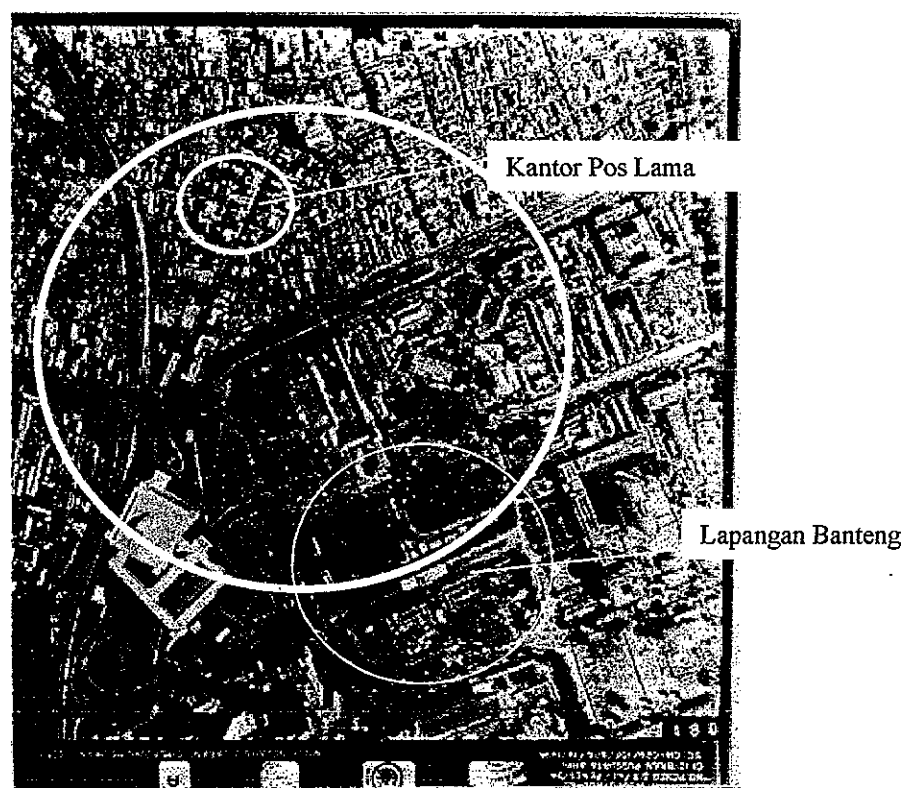


Gambar 41
Kedudukan Kawasan Pasar Baru
Dalam Tata Ruang Kota Jakarta

5.2.2 Struktur Kawasan

Struktur kawasan ini dibentuk dari konfigurasi elemen alam maupun elemen kota seperti pemukiman, deretan bangunan, jalan raya dan ruang terbuka.

Pada masa lalu pola tata ruang kawasan Pasar Baru sudah menunjukkan adanya kejelasan kerangka kawasan seperti yang ada pada peta udara di bawah ini.



Gambar 42

Peta Udara Kawasan Pasar Dan Sekitarnya Tahun 1998

Sumber : Dinas Pemetaan DKI Jakarta

Elemen kota utama yang membentuk kawasan Pasar Baru dapat dikemukakan sebagai berikut :

- Sungai Ciliwung yang memisahkan daerah urban blok Jalan Pos Raya - Lapangan Banteng dengan urban blok Jalan Antara -Pasar Baru.
- Jalan Pos Raya , Jalan Pos Raya, Jalan Dr Sutomo, Jalan Antara, Jalan Lapangan Banteng Utara, Jalan Pintu Air, Jalan Katedral dan Jalan Gedung Kesenian.
- Jalur pedestrian Jalan Pasar Baru yang membelah perbelanjaan kawasan Pasar Baru
- Lapangan Banteng sebagai ruang terbuka kawasan Jakarta Pusat

Jalan utama yang menjadi sistem penghubung adalah jalan Pasar Baru yang kini menjadi jalur pedestrian, jalan Pos Raya (Groote Post Weg) , jalan Dr Sutomo (School Weg) dan jalan KH Samanhudi.

5.3 Kondisi Aktual Kawasan

5.3.1 Sistim Aktivitas Kawasan

Aktivitas kawasan dapat digambarkan sebagai berikut :

- a. Aktivitas perdagangan eceran dan jasa yang mendominasi lingkungan Pasar Baru karena adanya pertokoan, perbelanjaan yang menampung aktivitas perbelanjaan di sekitar ini. Bentuknya beragam mulai dari bentuk pertokoan tunggal, swalayan, kios – kios . Aktivitas komersial yang mendukungnya antara lain adalah restoran, rumah makan, hotel maupun perkantoran .
- b. Aktivitas perkantoran ada di sepanjang Jalan Pos Raya, Jalan Antara, Jalan Dr Sutomo, Jalan Gedung Kesenian, Jalan Pasar Baru Timur dan Jalan Pintu Air.
- c. Aktivitas yang cukup dominan dan berdampak pada pergerakan maupun alalu lintas lingkungan adalah keberadaan “ beberapa sekolah “ seperti SLTP di jalan Dr Sutomo dan SMKK, SD Ursulin di jalan Pos Raya dan Gandhi Memory School. Khususnya sekolah SD Ursulin aktivitas antar jemput siswa oleh keluarganya sering terlihat berdampak pada kemacetan lingkungan sekitar terutama pada pagi antara pukul 07.00 – pukul 08.00 dan siang pada pukul 12.00 – 13.00.

- d. Aktivitas hotel dan fasilitas akomodasi seperti restoran atau rumah makan serta hiburan di Jalan Pasar Baru Timur, dan Jalan Dr Sutomo. Salah satu daya tarik kawasan ini adalah rumah makan “Bakmi Gang Kelinci” yang terkenal.
- e. Kantung permukiman penduduk terdapat pada daerah Pasar Baru (Jalan Pos Utara) dan Kampung Gang Kelinci. Kondisi permukiman ini meskipun padat tetapi kondisinya tetap baik dan relatif bersih.
- f. Sebaran aktivitas in-formal atau pedagang kaki lima menempati pada ujung Jalan Pasar Baru dari arah Jalan KH Samanhudi maupun Jalan Pos Raya, Jalan Antara, jalan Pasar Baru Timur, jalan Pintu Air pertemuan dengan jalan Pasar Baru Raya.
- g. Aktivitas hiburan untuk kalangan tertentu yang direpresentasikan oleh Gedung Kesenian Jakarta berskala “ nasional bahkan internasional “ merupakan salah satu bentuk aktivitas yang cukup memperkenalkan Pasar Baru secara nasional maupun internasional.
- h. Aktivitas lainnya adalah penggunaan lapangan Banteng untuk aktivitas olahraga bagi sekolah sekitarnya maupun masyarakat.

Aktivitas yang lain yang umum terjadi pusat pusat keramaian di Jakarta adalah pada sepanjang Jalan Pos Raya menjadi tempat “ tunggu “ bagi pemakai jasa transportasi umum. Dampaknya cukup besar karena pada pukul 16.00 –19.00 merupakan waktu yang rawan kemacetan lalu lintas.

Dari komposisi aktivitas yang ada maka wilayah kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru adalah wilayah perdagangan dan jasa. Sektor ekonomi inilah yang mendominasi kawasan Pasar Baru dan sekitarnya.

Tabel 20
Aktivitas Kawasan Kantor Pos Lama Dan Sekitarnya

No	OBJEK	KONDISI MASA LALU	KONDISI MASA SEKARANG	KETERANGAN
1	2	3	4	5
1	Kawasan Pasar Baru	Perbelanjaan	Perbelanjaan	Sedikit perubahan fungsi
2	Jalan Antara	Perkantoran	Perkantoran	Perkantoran
3	Sekolah Ursulin	Biara dan sekolah	Biara dan Sekolah	Biara dan sekolah
4	Lapangan Banteng	Militer dan rekreasi masyarakat kota	Rekreasi dan olahraga	Sebagai ruang terbuka kota relatif tidak berubah
5	Kompleks Pintu Air	Pertokoan dan hiburan	Pertokoan dan perkantoran	Tidak terdapat perubahan
6	Kompleks Sekolah Jalan Pos Raya dan Jalan Dr Sutomo	Pendidikan	Pendidikan	Tidak terdapat perubahan
7	Kantor Berita Antara	Perkantoran	Perkantoran dan museum fotografi serta pers	Tidak terdapat perubahan
8	Gedung Kesenian	Pertunjukan	Pertunjukan	Tidak terdapat perubahan
9	Gedung Departemen Keuangan	Perkantoran pemerintah	Perkantoran pemerintah	Tidak terdapat perubahan fungsi perkantoran
10	Gedung Mahkamah Agung	Pengadilan	Kosong	Berubah fungsi
11	Gedung Kimia Farma	Pertemuan	Perkantoran PT Kimia Farma	Berubah fungsi
12	Kompleks Gedung Pos Ibukota	Pelayanan pos menghadap jalan Pos Raya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pelayanan pos menghadap Jalan Lapangan Banteng Utara ▪ Pelayanan filateli dan benda koleksi menghadap jalan Pos Raya 	Tidak berubah fungsi hanya mengalami pergeseran aktivitas pada lingkungan tersebut
13	Kampung pada kawasan Pasar Baru	Permukiman	Permukiman	Tidak terdapat perubahan

Sumber :
 Hasil pengamatan Tahun 2001 dan 2002.

Waktu aktivitas di kawasan ini dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut terutama pada masa puncaknya adalah pukul 12.00 –14.00 dan pukul 16.00 sampai dengan pukul 19.00 malam.

Pada hari Minggu relatif ramai pada siang hari sedangkan pada malam hari berdasarkan pengamatan toko toko sudah tutup karena pengunjung mulai menurun.

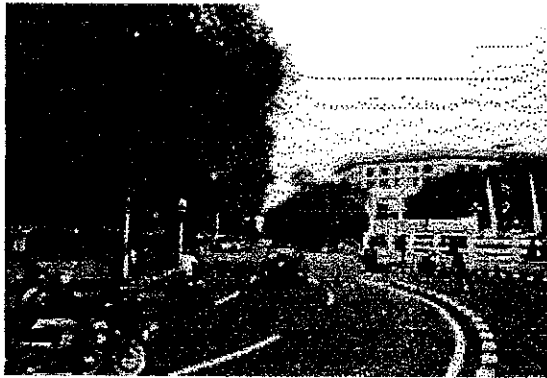
Tabel 21
Waktu Aktivitas Kawasan Kantor Pos Lama Dan Sekitarnya

No	LOKASI	JENIS AKTIVITAS	WAKTU AKTIVITAS	KETERANGAN
1	2	3	4	5
1	Jalan Pos Raya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkantoran ▪ Sekolah ▪ Penjualan benda filateli dan koleksi ▪ Aktivitas sektor informal 	07.00 – 16.30	Aktivitas sekolah dan Kantor Pos Lama serta keberadaan sektor informal yang secara fisik sangat menonjol.
2	Jalan Dr Sutomo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sekolah ▪ Perkantoran ▪ Fasilitas Akomodasi 	07.00 – 16.30	Tidak ada aktivitas yang menonjol
3	Jalan Gedung Kesenian	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkantoran ▪ Hiburan 	07.00 – 22.30	Aktivitas pertunjukan tetapi tingkat keramaiannya relatif kecil
4	Jalan Pasar Baru	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perdagangan dan Jasa ▪ Akomodasi 	09.00-21.00	Aktivitas perbelanjaan baik formal dan informal cukup menonjol
5	Jalan Antara	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkantoran 	09.00-17.30	Kegiatan perkantoran tidak nampak menonjol dan justru didominasi aktivitas parkir..
6	Jalan Pasar Baru Utara	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkantoran ▪ Akomodasi 	09.00-17.30	Suasana lingkungan tidak terlihat menonjol
8	Jalan Pintu Air	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkantoran ▪ Perdagangan dan Jasa 	09.00-17.30	Suasana lingkungan banyak didominasi aktivitas parkir kendaraan
9	Jalan Katedral	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Peribadatan 	11.00-19.00	Aktivitas menonjol terjadi pada saat hari Jum'at dan hari Minggu.
10	Jalan Lapangan Banteng Utara	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkantoran ▪ Sekolah 	07.00 – 18.00	Kegiatan yang menonjol adalah aktivitas sekolah
9	Jalan Budi Utomo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perkantoran ▪ Sekolah 	07.00-16.30	Aktivitas yang menonjol adalah kegiatan sekolah

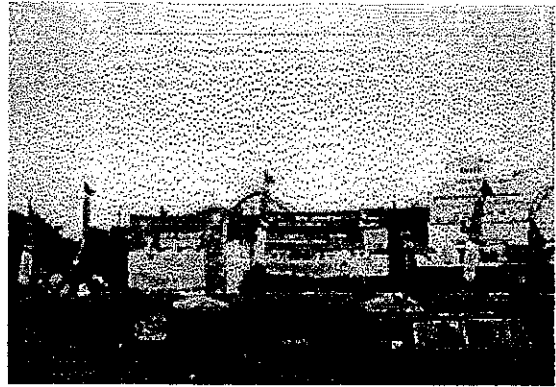
Sumber : Pengamatan lapangan tahun 2001 dan 2002

Hal hal berkaitan dengan aktivitas yang dirasakan adalah sebagai berikut :

- a. Adanya konflik aktivitas seperti keberadaan sektor informal dengan aktivitas formal lainnya di kawasan ini. Keberadaan aktivitas in formal yang sebenarnya berpotensi untuk dikembangkan menjadi pendukung aktivitas yang ada namun saat ini belum cukup memiliki peran dan fungsi semestinya.
- b. Pemanfaatan lahan yang tidak semestinya mengakibatkan pejalan kaki merasa tidak nyaman karena adanya aktivitas yang over lapping.



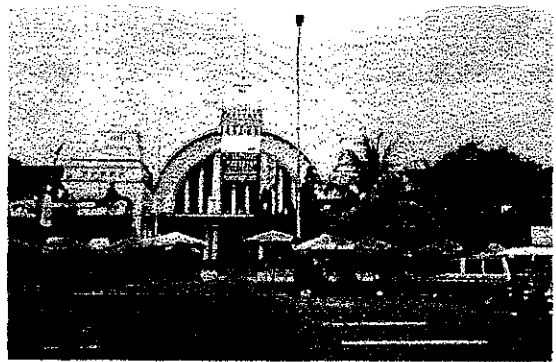
1- Kios sektor informal-seniman di depan Gedung Kesenian Jakarta



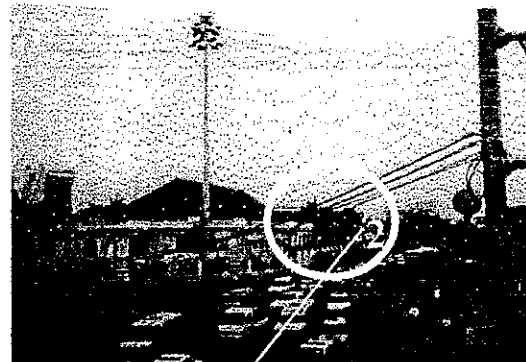
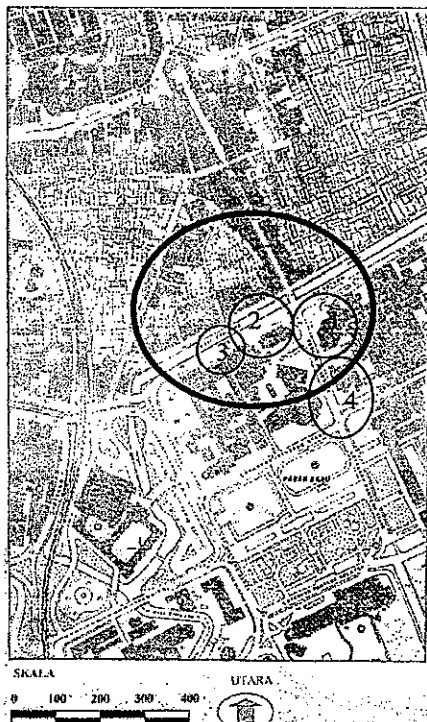
2- Keberadaan sektor informal di depan Kantor Pos Lama



4-Kemungkinan perkembangan sektor informal sampai pada ujung jalan Gedung Kesenian-jalan Lapangan Banteng Utara



3-Keberadaan sektor informal ,menutupi entrance lingkungan Kantor Pos Lama



Bangunan dan lingkungan Kantor Pos Lama

Gambar 43

Aktivitas Sektor Informal

Kehadiran sektor informal pada kawasan Pasar Baru atau Kantor Pos Lama memiliki dampak positif maupun negatif bagi lingkungan sekitarnya.

5.3.2 Fenomena Pengunjung Dan Pelaku Aktivitas Kawasan Lainnya

Kehadiran pengunjung dan pelaku aktivitas lainnya dalam kawasan tersebut merupakan bagian dari penentu keberhasilan upaya revitalisasi kawasan.

Indikasi keberhasilan adalah adanya peningkatan segmentasi atau psikografi pengunjung, jumlah kunjungan atau peningkatan jumlah pelaku yang beraktivitas pada kawasan tersebut.

1) Kawasan Perbelanjaan Pasar Baru

Kehadiran pengunjung di kawasan Pasar Baru dapat disebutkan yaitu :

- Adanya pembangunan pertokoan sepanjang Jalan Pasar Baru menjadi tipe “ semi mall “ sehingga memungkinkan aktivitas pengunjung untuk beraktivitas indoor lebih tinggi dan jaminan kenyamanan lebih baik menyebabkan pengunjung meningkat. Selain itu segmentasi pengunjung Pasar Baru mulai bergeser pada “ segmentasi remaja “
- Perubahan jalan Pasar baru sebagai *pedestrian mall* sehingga kendaraan tidak melintasi jalan ini menyebabkan penambahan luasan jalur pejalan kaki. Kemudian adanya penambahan kanopi menambah kenyamanan bagi pengunjung sehingga tidak kepanasan dan kehujanan.
- Adanya pedagang kaki lima di bagian penggal Jalan Pasar Baru yang menuju jalan KH Samanhudi membawa daya tarik tersendiri bagi segmen pengunjung Pasar Baru yang selama ini kebanyakan didominasi golongan menengah.
- Pengunjung Pasar Baru sebagian besar memasuki Pasar Baru melalui gerbang “ Jalan Pos Raya “ karena relatif lancar dan mudah aksesibilitasnya.

2) Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru

Pengunjung Kantor Pos Lama Pasar Baru setelah aktivitas pelayanan pos dipindahkan ke gedung baru mengalami penurunan drastis karena gedung lama hanya melayani penjualan filateli.

Adapun pengunjung yang datang kebanyakan adalah para filatelis, kolektor maupun pedagang prangko.

Setelah fungsi gedung ditingkatkan dengan melayani penjualan benda benda koleksi lainnya, penggunaan gedung untuk berbagai aktivitas seni seperti pameran lukisan

dan prangko maka mulai terjadi peningkatan jumlah pengunjung meskipun belum signifikan untuk memvitalisasikan kawasan ini.

Pelaku aktivitas lain yang perlu diperhitungkan adalah para pedagang kaki lima yang memiliki gerobak –gerobak yang berfungsi sebagai tempat berjualan di penggal Jalan Pos Raya (tepat di depan Kantor Pos Lama).

Tabel 22
Fenomena Pengunjung

	LOKASI AKTIVITAS KAWASAN	SEGMENTASI PELAKU AKTIVITAS & PENGUNJUNG	MOTIVASI PELAKU AKTIVITAS & PENGUNJUNG
1	2	3	4
1	Kawasan Perbelanjaan Pasar Baru	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Semua golongan usia dan kelompok masyarakat ▪ Tertinggi usia 25-45 tahun 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jalan-jalan ▪ Berbelanja
2	Lingkungan Kantor Pos Lama	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kolektor dan penjual filateli ▪ Kolektor lainnya ▪ Pembeli benda pos ▪ Wisatawan asing ▪ Siswa ▪ Usia 20- 60 tahun 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Melihat benda koleksi ▪ Mengunjungi lelang (temporer) ▪ Membeli
3	Kantor Pos Baru	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pelanggan jasa pos ▪ Pengguna lapangan parkir 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mendapatkan pelayanan jasa pos ▪ Parkir ▪ Makan/minum
4	Gedung Kesenian Jakarta	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Artis ▪ Wisatawan asing ▪ Pengunjung lainnya 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Melihat pertunjukan
5	Jalan Dr Sutomo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seniman kaki lima ▪ Pejalan kaki 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menyeberang jalan ▪ Melihat karya seniman di kaki lima
6	Jalan Gedung Kesenian	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pedagang kaki lima ▪ Seniman kaki lima ▪ Pejalan kaki ▪ Pengunjung Pasar Baru 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menyeberang jalan ▪ Melihat karya seniman di kaki lima ▪ Makan minum
7	Jalan Pos Raya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengunjung Kantor Pos Lama dan Baru ▪ Pengunjung Pasar Baru ▪ Pedagang kaki lima 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menyeberang jalan ▪ Membeli benda pos

Sumber :

Pengamatan lapangan tahun 2001

3) Gedung Kesenian Jakarta

Pengunjung Gedung Kesenian Jakarta dari segi kualitas relatif sedikit namun demikian sangat berpengaruh terhadap peningkatan kualitas fungsi kawasan.

Pengunjung Gedung Kesenian terdiri dari golongan menengah ke atas yang memiliki perhatian terhadap seni hiburan.

Aktivitas pertunjukan yang diadakan pada malam hari mulai dari pukul 20.00 sampai dengan pukul 23.00 sebenarnya memberikan kontribusi bagi peningkatan kehidupan “ night scape “ kawasan Pasar Baru.

b. Potensi Dan Permasalahan Pengunjung

Potensi keberadaan pengunjung yang berkaitan aspek morfologi kawasan yaitu :

- 1) Pengunjung mayoritas memasuki Pasar Baru melalui gerbang utama pada jalan Pos Raya sehingga para pedagang kaki lima sekarang ini mulai menempati posisi persilangan ini karena mudah dijangkau serta terlihat pengunjung.
 - 2) Jalan Pos Raya sebagai jalan arteri sekunder dengan mobilitas transportasi yang tinggi sehingga kawasan ini secara tidak langsung merupakan bagian dari “ fragmen kota Jakarta “ yang sering dilihat masyarakat.
 - 3) Belum ada integrasi fungsi dan koordinasi untuk menyatukan pengunjung tersebut sehingga saling menunjang satu dengan yang lain seperti antara pengunjung perbelanjaan Pasar Baru dengan Gedung Kesenian atau Kantor Pos.
 - 4) Keberadaan pengunjung Gedung Kesenian dan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru yang dapat dikategorikan pengunjung “ wisata seni dan budaya “ sebenarnya dapat disatukan dalam satu wadah pengembangan wisata budaya. Sehingga keberadaan Gedung Kesenian dan aktivitas Kantor Pos Lama Pasar Baru bersifat saling menunjang. Kemungkinan yang bisa dikembangkan adalah menjadikan pengunjung perbelanjaan Pasar Baru sebagai target sasaran pengunjung Kantor Pos Lama. Dengan demikian pengembangan multi aktivitas dan mampu menjadi daya tarik pengunjung merupakan alternatif yang dapat dipertimbangkan.
- 1) Fasilitas fisik pelayanan yang menjadi atribut kawasan seperti ruang parkir, sarana penyeberangan yang memadai atau penanda fungsi gedung serta

penampilan luar lingkungan Kantor Pos Lama membuat pengunjung kawasan Pasar Baru tidak tertarik untuk berkunjung.

Dari pengamatan di atas dapat disimpulkan bahwa diperlukan beberapa hal :

- Penataan fisik dan melakukan penataan jenis aktivitas yang ada sehingga mampu mengintegrasikan kawasan tersebut.
- Pemilihan aktivitas indoor maupun outdoor baik formal maupun informal yang mendukung sehingga tercapai sinergitas aktivitas dalam konsep multi aktivitas atau *mixed used*.

5.3.3 Sirkulasi Dan Pencapaian

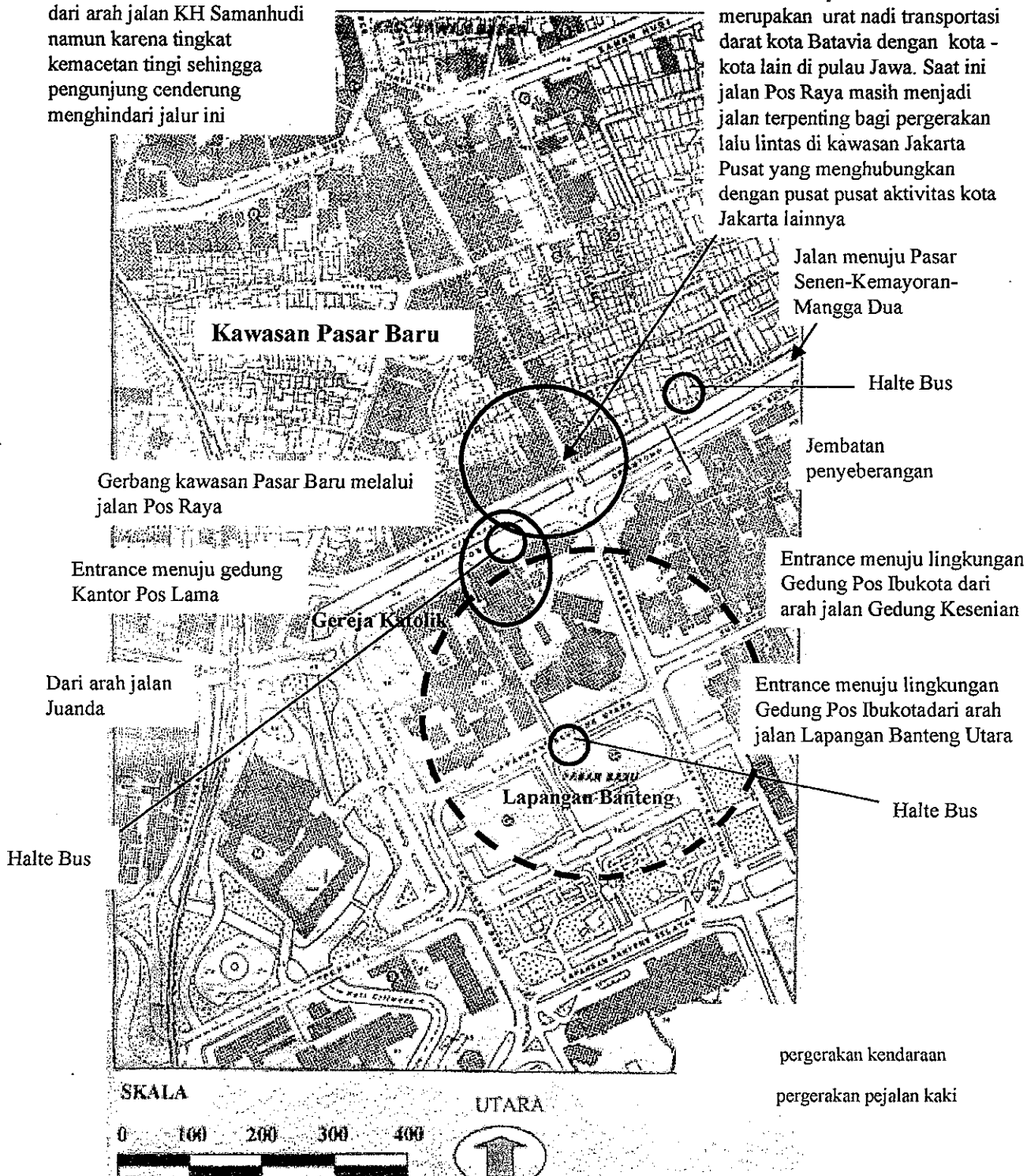
Dalam bab sebelumnya telah dikemukakan mengenai derajat pencapaian dalam struktur ruang kota yang secara singkat dapat dikemukakan bahwa “pencapaian ke kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru memiliki nilai kemudahan yang cukup tinggi atau dapat dikatakan strategis .

Simpul-simpul sirkulasi dan pencapaian kawasan yang penting antara lain :

- 1) Stasiun Juanda yang merupakan halte Mass Rapid Transport (MRT) kereta api listrik Jabotabek yang menghubungkan stasiun Jakarta Kota, Cikini, Gondangdia Manggarai , Tebet, Pasar Minggu, Bogor dan Depok. Sedangkan untuk lintasan Bekasi –stasiun Jakarta Kota hanya pada pagi hari. Dengan lintasan kereta api hampir setiap 15-20 menit maka merupakan moda transportasi ekonomis yang dapat diandalkan mendukung mobilitas masyarakat Jabotabek.
- 2) Menyangkut kebutuhan untuk mendistribusikan aktivitas pada skala kawasan pada Jalan Pos Raya merupakan sistem penghubung kawasan bahkan dalam skala ruang kota karena menghubungkan pusat pusat aktivitas di Jakarta dengan Pasar Senen selain dari arah Jalan Kramat Raya dan Jalan Mangga Dua.
- 3) Fasilitas pendukung sistem penghubung adalah adanya halte bis kota pada Jalan Dr Sutomo menuju arah Pasar Senen, Kemayoran, Tanjung Priok dan Mangga Dua yang mendukung kemudahan bagi pengunjung kawasan ini. Halte bis kota yang lain berada di Gedung Kesenian –Jalan Pos Raya untuk kendaraan yang melintasi Lapangan Banteng.

Gerbang kawasan Pasar Baru dari arah jalan KH Samanhudi namun karena tingkat kemacetan tinggi sehingga pengunjung cenderung menghindari jalur ini

Jalan Pos Raya masa lalu merupakan urat nadi transportasi darat kota Batavia dengan kota-kota lain di pulau Jawa. Saat ini jalan Pos Raya masih menjadi jalan terpenting bagi pergerakan lalu lintas di kawasan Jakarta Pusat yang menghubungkan dengan pusat-pusat aktivitas kota Jakarta lainnya



Gambar 44

Sirkulasi Dan Pergerakan Kawasan

Sirkulasi dan pergerakan kawasan masih dapat terlihat kondusif meskipun sering terjadi kemacetan pada jam-jam sibuk namun relatif masih berfungsi sebagai lintasan yang efektif menuju kawasan Kantor Pos Lama). Dari gambar di atas nampak jalur pedestrian masih belum menyatukan kawasan.

- 4) Penghubung lainnya adalah jembatan penyeberangan ke Pasar Baru dan ke Jalan Antara yang memudahkan pengunjung dari Jalan Pos Raya ke kawasan perbelanjaan Pasar Baru dan sebaliknya.

Akseibilitas dikaitkan dengan sarana transportasi yang diukur dari sistem transportasi yang paling efisien.

Penjelasan lebih detail dalam struktur ruang kawasan Pasar Baru berdasarkan pengamatan terhadap akseibilitas tersebut sebagai berikut :

- a. Pencapaian kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru dari titik keramaian Pasar baru sangat dekat serta dapat dijangkau dengan berjalan kaki. Secara visual keberadaan “ Kantor Pos “ dapat mudah dilihat dari arah gerbang Pasar Baru.
- b. Jalan menuju kawasan Pasar Baru dari arah jalan Pos Raya harus melewati depan Kantor Pos Pasar Baru.
- c. Pengembangan “ lingkungan jalan Antara “ baik secara akan mudah diakses dari arah depan seberang Kantor Pos karena terdapat jembatan yang melintasi Sungai Ciliwung bagi pejalan kaki.

Berdasarkan penggunaan moda transportasi maka pergerakan di kawasan ini dapat dibagi menjadi :

- Pergerakan kendaraan bermotor dan parkir yaitu terdiri pada jalan jalan arteri dan kolektor yang tersebar di kawasan Pasar Baru.
- Pergerakan kendaraan umum, transit dan tempat pemberhentian.
- Pergerakan pejalan kaki atau jalur pedestrian yaitu jalan yang diperuntukkan bagi pejalan kaki maupun jalur penyangga seperti halnya trotoar dan jalan lingkungan.

Tabel 23
Analisis Kondisi Sirkulasi dan Pencapaian

NO	NAMA JALAN	HIRARKI JALAN	SIRKULASI	KETERANGAN
1	2	3	4	5
1	Jl KH Samanhudi	Jalan Kolektor	2 (dua) arah	<ul style="list-style-type: none"> Tingkat kemacetan sangat tinggi hampir sepanjang hari terutama tepat pada ujung Jalan Pasar Baru karena kendaraan umum berhenti untuk menaik/menurunkan penumpang. Pencapaian umum menggunakan mikrolet dan mini bus kota (Kopaja) dari arah Kota, Pasar Senen dan Grogol.
2	Jalan Pos Raya-Jalan Dr Sutomo	Jalan Kolektor	1 (satu) arah	<ul style="list-style-type: none"> Tingkat kemacetan pada saat siang hari dan pulang kerja (11.00-14.00 kemudian 16.00-17.30). Pencapaian menggunakan kendaraan umum bus kota dari berbagai arah Jakarta.
3	Jalan Dr Sutomo dari arah Jalan Gunung Sahari	Jalan Kolektor	2 (dua) arah	<ul style="list-style-type: none"> Tingkat kemacetan relatif tidak begitu tinggi. Pencapaian menggunakan kendaraan umum langsung tidak ada, pengunjung berhenti di Jalan Dr Sutomo kemudian menyeberang jalan ke kawasan Pasar Baru.
4	Gang Kelinci	Jalan Lingkungan	1 (satu) arah	<ul style="list-style-type: none"> Tingkat kemacetan tinggi. Pencapaian hanya dapat dilakukan dengan kendaraan pribadi atau bajai.
5	Jalan Pintu Air dari arah Jalan Juanda	Jalan Lingkungan	2 (dua) arah	<ul style="list-style-type: none"> Tingkat kemacetan tinggi. Pencapaian hanya dapat dilakukan dengan kendaraan pribadi atau bajai.

Sumber :

Pengamatan lapangan tahun 2001 dan 2002

5.3.4 Kondisi Fisik Tata Bangunan Dan Lingkungan

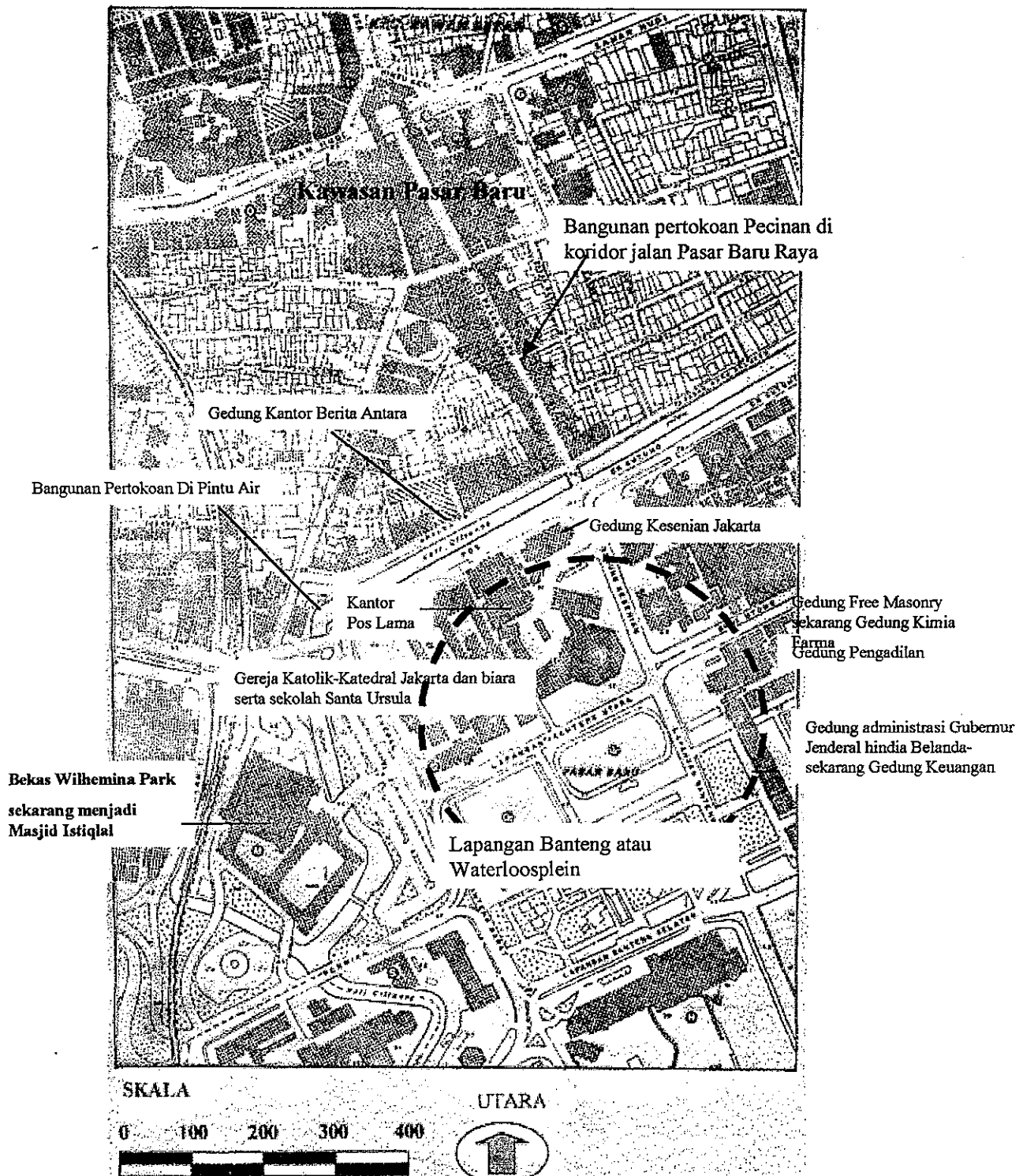
Pada kawasan ini seperti yang dikemukakan pada “ latar belakang sejarah perkembangan kawasan “ banyak ditemukan bangunan-bangunan yang memiliki nilai sejarah dan arsitektur.

Tabel 24
Potensi Bangunan Bersejarah

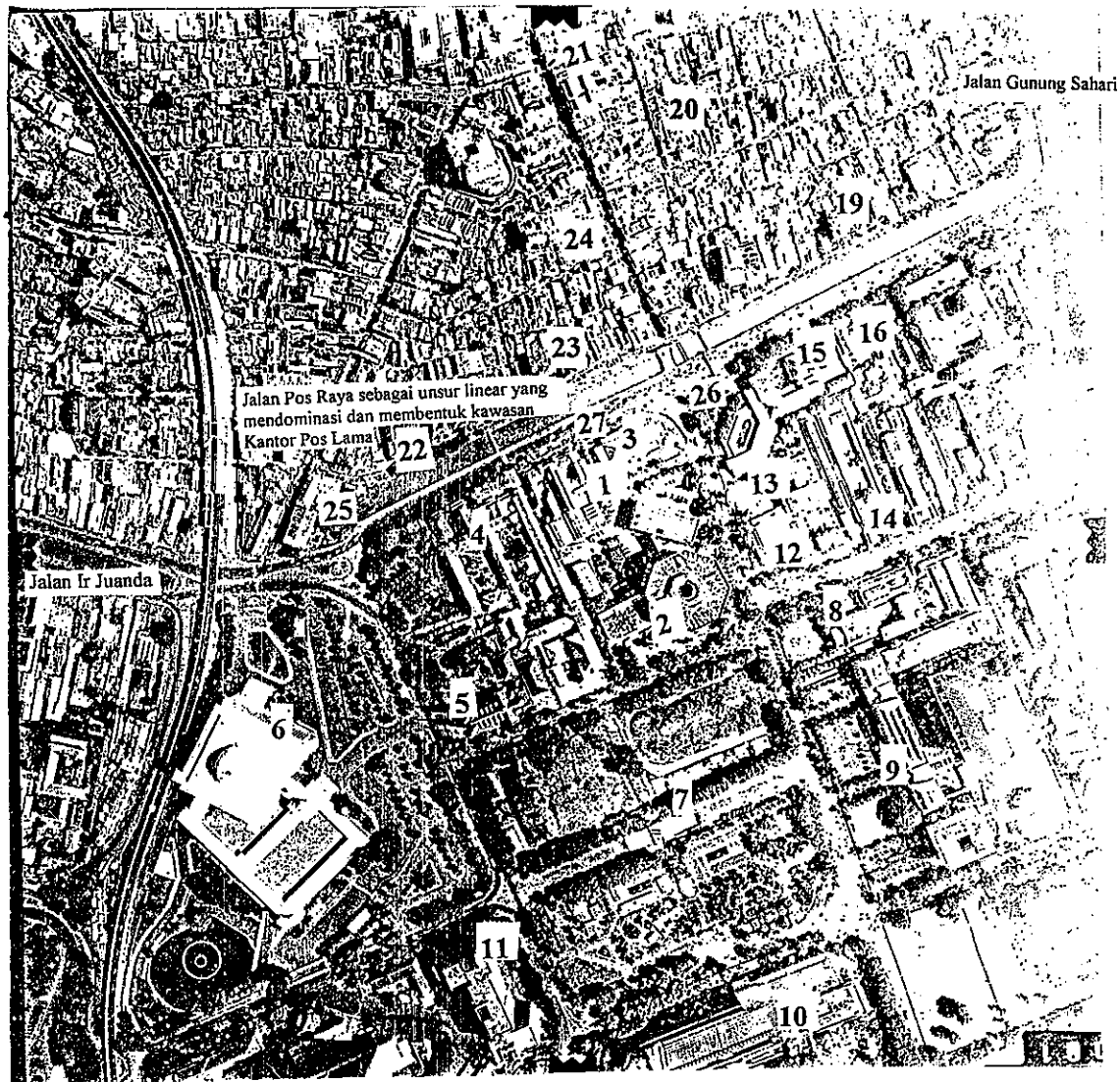
NO	LOKASI	BANGUNAN BERSEJARAH	KETERANGAN
1	2	3	4
1	Jalan Pintu Air	Terdapat bangunan-bangunan pertokoan dan perkantoran lama dalam kondisi baik namun pemanfatannya masih terbatas.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdapat bangunan-bangunan pertokoan dan perkantoran lama dalam kondisi baik namun pemanfatannya masih terbatas. ▪ Saat ini sudah termasuk bangunan konservasi..
2	Jalan Pos Raya- Jalan Dr Sutomo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sekolah Ursulin ▪ Biara ▪ Kantor Pos Lama ▪ Sekolah 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi masih baik ▪ Sekolah masih difungsikan ▪ Sedangkan gedung Kantor Filateli Jakarta sekarang dimanfaatkan sebagai “ layanan filateli “
3	Jalan Antara	▪ Kantor Berita Antara	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi masih baik ▪ Bangunan Kantor Berita Antara yang menghadap sunagi Ciliwung, saat ini sering dipakai untuk berbagi even aktivitas pameran dari kalangan pers.
4	Jalan Gedung Kesenian	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gedung Kesenian ▪ Gedung Kantor Kimia Farma 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sudah dipugar tahun 1985 dan difungsikan kembali ▪ Saat ini Gedung Kesenian Jakarta sudah dimanfaatkan secara optimal untuk aktivitas kesenian dan hiburan. ▪ Gedung Kimia Farma masih digunakan
5	Jalan Pasar Baru	▪ Pertokoan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Masih difungsikan ▪ Terdapat bangunan-bangunan pertokoan dengan langgam Cina, namun kondisi kurang terawat
6	Jalan Katedral	▪ Katedral	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sudah dipugar ▪ Masih digunakan untuk peribadatan
7	Lapangan Banteng	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Balaikota ▪ Gedung Pengadilan 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi masih baik ▪ Balaikota difungsikan sebagai kantor Departemen Keuangan ▪ Gedung Pengadilan tidak difungsikan

Sumber :

Pengamatan lapangan tahun 2001



Gambar 45
Sebaran Bangunan Dan Lingkungan Bersejarah
Di Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru



KETERANGAN GEDUNG/LINGKUNGAN :

NO.	NAMA GEDUNG ATAU LINGKUNGAN	KET. ARSITEKTUR BANGUNAN	KETINGGIAN BANGUNAN
1	Kantor Pos Lama	Bangunan lama	Lantai dua
2	Gedung Pos Ibukota	Bangunan baru	Lantai enam
3	Gedung Kesenian Jakarta	Bangunan lama	Lantai dua
4	Sekolah Ursulin	Bangunan lama	Lantai dua
5	Katedral Jakarta	Bangunan lama	Lantai dua
6	Mesjid Istiqlal	Bangunan baru	Lantai empat
7	Lapangan Banteng	Lingkungan lama	-
8	Bekas Gedung Mahkamah Agung	Bangunan lama	Lantai satu
9	Bekas gedung Gubernur Jenderal - Het Witte Huis	Bangunan lama	Lantai dua
10	Gedung Hotel Borobudur	Bangunan baru	Lantai banyak
11	Gedung Departemen Agama	Bangunan baru	Lantai banyak
12	Gedung Kimia Farma	Bangunan lama	Lantai dua

NO.	NAMA GEDUNG ATAU LINGKUNGAN	KET. ARSITEKTUR BANGUNAN	KETINGGIAN BANGUNAN
13	Gedung Yudha Bhakti	Bangunan modern	Lantai banyak
14	Sekolah STM Budi Utomo	Bangunan lama	Lantai satu
15	Kompleks sekolah SMK Jakarta	Bangunan lama dan baru	Lantai satu
16	Gedung BPS	Bangunan baru	Lantai banyak
17	Mess Postel	Bangunan baru	Lantai dua
18	Mess ALRI	Bangunan baru	Lantai dua
19	Perkantoran dan Hotel	Bangunan baru	Lantai dua
20	Fungsi perumahan	Bangunan baru	Lantai dua
21	Pertokoan dan hotel	Bangunan baru	Lantai dua
22	Perkantoran	Bangunan baru	Lantai dua
23	Gedung Kantor Berita Antara	Bangunan lama	Lantai dua
24	Gedung Pertokoan	Campuran namun didominasi unsur baru	Lantai dua
25	Perkantoran Pintu Air	Bangunan lama	Lantai dua
26	Konsentrasi Sektor Informal	Gerobak	-
27	Konsentrasi sektor informal	Gerobak/tenda	-

Gambar 45
Sebaran Bangunan Bersejarah Di Kawasan Kantor Pos Lama
Pasar Baru

5.3.5 Kondisi Visual Kawasan

Sepintas lalu kawasan kantor Pos Lama mirip kawasan Kota Lama Jakarta Pusat yaitu dengan beberapa unsur townscape yaitu :

- Adanya unsur ruang terbuka atau square di Kota Lama yaitu lapangan Balaikota atau taman Fatahillah sekarang karena relatif kecil, sedangkan di kawasan kantor Pos Lama adalah lapangan Banteng.
- Sungai Ciliwung sebagai ciri kota kolonial Batavia dan deretan bangunan komersial yang dibangun di tepinya.
- Adanya bangunan masa kolonial baik bangunan komersial, perkantoran maupun ibadah yang berada pada lokasi tersebut.

Dari pengamatan dapat dilihat bahwa terdapat potensi visual yang strategis di beberapa tempat yaitu lintasan pertama mulai dari ujung Jalan Pos Raya – depan situs Pintu Air (Masjid Istiqlal) hingga depan Kantor Pos Pasar Baru Jakarta, lintasan kedua adalah dari Jalan Katedral di depan gedung Katedral –Masjid Istiqlal, lintasan ketiga dari arah Jalan Antara –Jalan Pasar Baru Raya, lintasan ke empat adalah Jalan Dr Sutomo dari arah Jalan Gunung Sahari Raya dan lintasan ke empat adalah jalur pedestrian Jalan Gedung Kesenian Jakarta.

Perspektif visual yang terbentuk dari pengamatan melalui sudut pemandangan tersebut menghasilkan kualitas perspektif yang memiliki derajat derajat keindahan berbeda –beda tergantung konfigurasi, komposisi, tata lingkungan dan elemen fisik yang menonjol.

Gambaran perspektif visual kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru didominasi beberapa elemen fisik lingkungan yaitu :

a. Perspektif Jalan Pos Raya

Potensi visual yang paling menonjol adalah konfigurasi arsitektur bangunan Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama Pasar Baru yang menjadi landmark bagi kawasan sekitarnya.

Kedua bangunan ini menjadi penanda bagi kawasan Pasar Baru atau kawasan Kantor Pos Lama, bilamana seorang pengamat melakukan pergerakan dari arah jalan Katedral kemudian memasuki jalan Pos Raya maka akan melihat semacam *serial vision* yang spesifik sebagai fragmentasi visual kawasan Jakarta Pusat.

Namun estetika visual ini pada saat ini sering tidak dapat dinikmati lagi keindahannya karena adanya kepadatan lalu lintas dan konsentrasi pedagang kaki lima yang menempati depan bangunan.

b. Perspektif Bantaran Sungai Ciliwung - Jalan Antara

Secara geografis memiliki nilai “ *townscape* ” bagi kawasan Pasar Baru karena kehadirannya yang membelah kawasan Pasar Baru menciptakan suatu vista bagi lingkungannya.

Sepintas lalu pemandangan di sepanjang tepi sungai Ciliwung Pasar Baru dengan deretan bangunan pada Jalan Pos Antara seperti miniatur pemandangan di Kali Besar. Arsitektur bangunan di sepanjang Jalan Antara merupakan perpaduan bangunan lama dan baru meskipun sebagian besar baru namun kehadiran paling menonjol dari segi arsitektur adalah gedung Antara dan deretan bangunan tua di depan wisma PT KAI (Persero) ujung Jalan Pos Raya – Jalan Pintu Air.

c. Perspektif Lapangan Banteng

Pemandangan lapangan Banteng hanya dapat diamati mulai pertemuan Jalan Gedung Kesenian Jakarta – Jalan Lapangan Banteng Utara. Perspektif visual ruang terbuka lapangan Banteng pada saat ini lebih banyak didominasi pemandangan vegetasi dan aktivitas pada lingkungan tersebut. Sebagaimana diketahui lapangan Banteng ini sebagian difungsikan untuk lapangan olahraga dan sebagian lainnya untuk taman rekreasi yang menampung berbagai aktivitas pameran taman.

d. Jalan Pos Raya- Jalan Dr Sutomo

Jalan Pos Raya – jalan Dr Sutomo membentuk perspektif tersendiri yang dibentuk oleh konfigurasi bangunan di sepanjang ke dua jalan ini.

Sebagaimana diketahui bangunan yang menonjol secara visual pada Jalan Pos Raya adalah bangunan Gedung Kesenian dan Kantor Pos Lama Pasar Baru kemudian di jalan Dr Sutomo adalah bangunan SMKK dan bangunan modern gedung BPS yang secara fisik sangat dominan.

Perspektif jalan Pos Raya – jalan Dr Sutomo mengarah menuju ke jalan Garuda – Kemayoran membentuk vista tersendiri dengan batas sungai Ciliwung.

Tabel 25
Obyek Visual Potensial

	OBYEK POTENSI VISUAL I	SUDUT PANDANG PENGAMAT	KETERANGAN KONDISI EKSISTING
1 1	Urban blok, jembatan dan gerbang kawasan Pasar Baru	▪ Jalan Pos Raya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdapat gerbang dan bangunan-bangunan pertokoan dengan ciri khas Pecinan yang sudah bercampur dengan bangunan modern. ▪ Merupakan pemandangan yang paling mudah ditangkap dari pandangan pengamat yang memasuki Jalan Pos Raya.
2	Urban blok/deretan gedung Jalan Antara Bangunan berupa gedung Kantor Berita Antara yang menghadap sungai Ciliwung, saat ini sering dipakai untuk berbagi even kegiatan pameran dari kalangan pers.	▪ Jalan Pos Raya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Saat ini pemandangan terhalang vegetasi yang penataannya tidak teratur sehingga keberadaan justru mengganggu. ▪ Kondisi aliran sungai Ciliwung yang kurang mendukung karena tidak mengalir dan menjadi pembuangan sampah. ▪ Namun demikian secara umum merupakan potensi <i>river scape</i> yang menarik
3	Urban blok/deretan bangunan Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian	▪ Jalan Antara	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terdapat bangunan sekolah santa Ursula, Kantor Filateli Jakarta dan Gedung Kesenian Jakarta merupakan pemandangan " bangunan arsitektur menarik " menciptakan fragmentasi kawasan. ▪ Fasad bangunan tertutup oleh kumpulan gerobak pedagang kaki lima di depan gedung.
4	Urban blok/deretan bangunan Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian	▪ Jalan Pasar Baru	Sda

Sumber :

Hasil pengamatan lapangan tahun 2001 dan 2002

5.4 Kebijakan Politik Pembangunan

5.4.1 Kebijakan Dasar

Penunjukkan Pasar Baru dan sekitarnya sebagai Kawasan Wisata Belanja Bertaraf Internasional sesuai dengan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 18 Oktober 2000 nomor 3048/2000 menyebutkan sebagai berikut :

- a. Meningkatkan citra kota Jakarta
- b. Kawasan Pasar Baru adalah bagian dari kawasan unggulan di Jakarta.

Kawasan Pasar Baru yang dimaksud meliputi Jalan Pos Raya, Jalan Antara, Jalan Pasar Baru Selatan, Jalan Pasar Baru, Jalan Gedung Kesenian, Jalan Kelinci dan Jalan Gereja Ayam.

Keberadaannya sebagai kawasan perbelanjaan ditunjang keberadaan salah satu pusat aktivitas seni budaya yang cukup bergengsi yaitu Gedung Kesenian Jakarta.

Dalam rencana pengembangan yang disusun Dinas Pariwisata DKI tahun 2000 menyebutkan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai salah satu elemen arsitektur bersejarah yang menjadi potensi town scape.

Dari wawancara dengan pejabat Dinas Pariwisata tahun 2001 menyebutkan bahwa kawasan Kantor Pos (lingkungan Gedung Pos Ibukota) berpotensi sebagai linkage untuk menghubungkan kawasan Pasar Baru dan Lapangan banteng.

Pengembangan aktivitas aktivitas yang menunjang pariwisata dan seni buday dalam rangka mewujudkan Pasar Baru sebagai kawasan perbelanjaan dengan nuansa budaya telah ditunjukkan dengan adanya festival Passer Baroe yang dimulai tahun 2000 dan direncanakan diselenggarakan setiap tahun.

5.4.2 Deskripsi Rencana Pengembangan

Beberapa kebijakan pemerintah untuk mendukung upaya tersebut meliputi peningkatan kualitas aktivitas , kualitas fisik layanan dan pemberdayaan masyarakat (Pengembangan Pariwisata di DKI, Pasar Baru ; 5) yang dijabarkan dalam program pengembangan

Pengembangan makro yang direncanakan oleh Pemerintah adalah pengembangan lapangan Banteng sebagai taman rekreasi, pemanfaatan cagar budaya di sekitar Pasar Baru sebagai obyek pariwisata dan pengembangan jalur pejalan kaki dengan simpul simpul pergerakan kota.

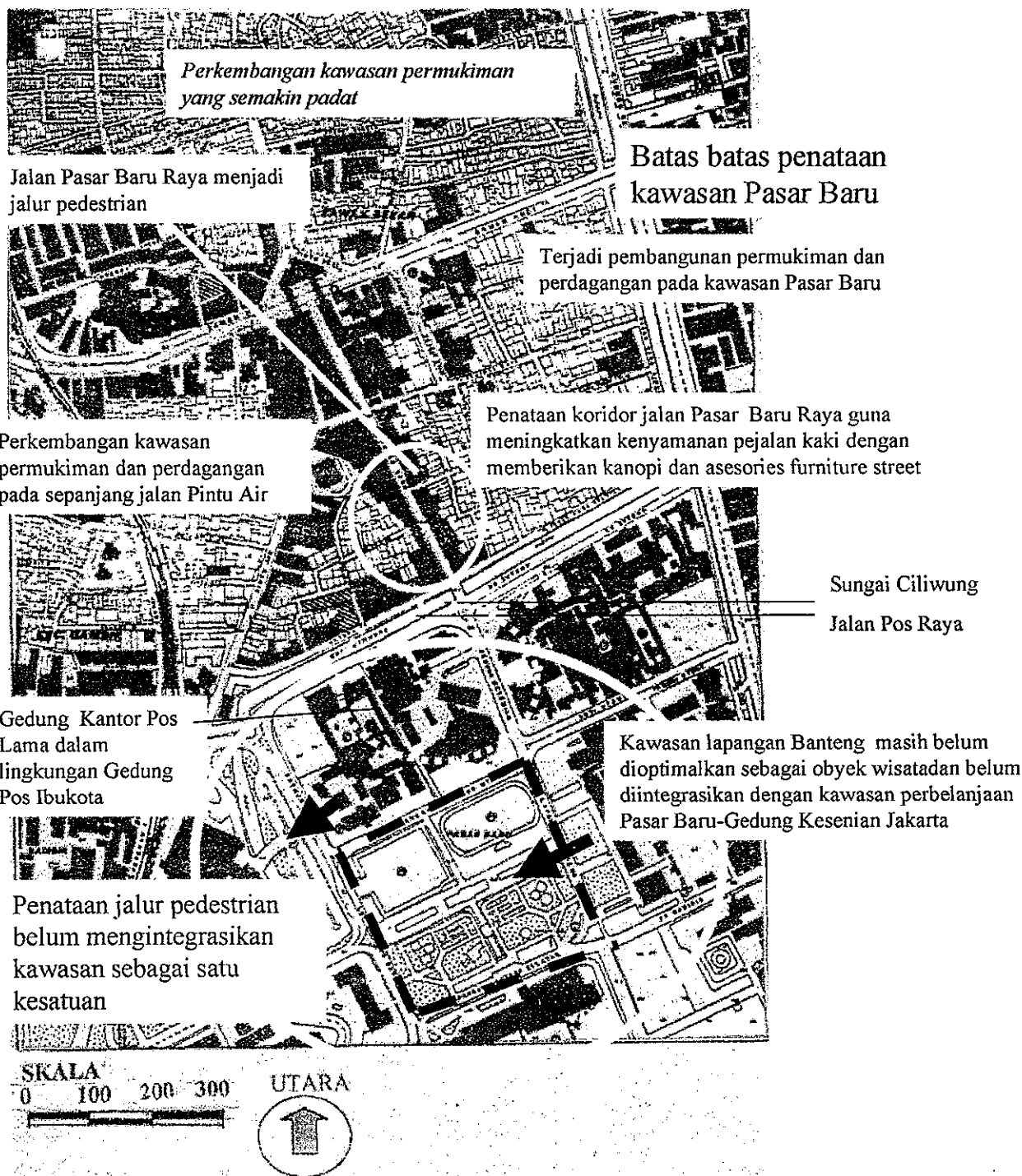
Dalam Rencana Unsur Kota (RUK) Kawasan Pasar Baru tahun 1998-2005 dan rencana pengembangan kawasan wisata belanja dan budaya secara garis besar rencana peruntukan lahan terdiri dari :

- 1) Peruntukan lahan fokus fungsi perdagangan eceran, jasa perkantoran/jasa usaha atau campuran keduanya yang akan dikembangkan melalui program peremajaan.
- 2) Peruntukan lahan fokus fungsi perdagangan eceran, jasa perakntoran, jasa usaha atau campuran dengan fungsi hunian, yang akan dikembangkan melalui program perbaikan dan pemugaran.
- 3) Peruntukan lahan fokus fungsi perumahan murni atau perumahan campuran dengan jasa usaha (home industri).

Program pengembangan mikro disekitar kawasan Pasar Baru sebagai berikut ;

- Perbaikan saluran dan sarana pedestrian.
- Pelebaran jalan dan trotoar.
- Pengaturan parkir
- Mendorong aktivitas usaha dan budaya
- Pemasangan iklan sebagai sarana peneranagan dan show window
- Pengadaan kanopi pada pintu masuk Pasar Baru.
- Peningkatan kualitas fasade bangunan dan variasi penggunaan bangunan untuk café, restoran dan sebagainya.

Selain dari ketentuan tersebut Dinas Pariwisata DKI menrbitkan Buku Pengembangan kawasan Pariwisata DKI Jakarta yang menyebutkan rencana pengembangan Pasar Baru sebagai tindak lanjut ditetapkannya Pasar Baru sebagai Pusat Wisata Belanja Dan Budaya. Konsep pengembangannya melalui peningkatan kualitas aktivitas , kualitas fisik kawasan dan pemberdayaan masyarakat setempat.



Gambar 48

Rencana Pengembangan Kawasan Pasar Baru Tahun 2000

Berdasarkan rencana pengembangan kawasan Pasar Baru (digambar ulang dari data Dinas Pariwisata DKI tahun 2000) bahwa pengembangan yang direncanakan masih terbatas pada kawasan perbelanjaan Pasar Baru. Potensi aktivitas maupun lingkungan bersejarah lainnya sebagai obyek wisata belum direncanakan secara mendalam. Hal ini ditunjukkan belum adanya *guidelines* yang jelas sebagai panduan implementasi pembangunan.

5.5 Rangkuman Dan Kesimpulan

5.5.1 Aspek Sosial Budaya Ekonomi Kawasan

Sejarah keberadaan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta Pusat tidak dapat dilepaskan keterkaitannya dengan perkembangan kawasan Pasar Baru maupun kota Jakarta. Sehingga dapat dikatakan bahwa kawasan ini merupakan salah satu mata rantai dari perkembangan kota Jakarta modern dari Batavia Baru (Nieuw Batavia) yang memiliki tipologi perkotaan Indies paska kota benteng yang masif. Kombinasi antara lapangan Banteng yang relatif lebih besar dibandingkan dengan lapangan Balai Kota, jalan utama, permukiman dan pasar di tepi sungai, blok perkantoran, gereja, tangsi militer dan sekolah merupakan tipologi kota modern Hindia Belanda.

Sejak lalu kawasan ini telah berkembang sebagai semacam “ pendukung aktivitas “ kota Batavia Baru yang berpusat pada Weltevreden dan sekarang menjadi salah satu simpul sosial ekonomi kota Jakarta yang ramai dikunjungi masyarakat. Kawasan tua ini terus tumbuh karena adanya aktivitas sosial ekonomi yang menggerakkan kawasan tersebut sehingga nasibnya tidak seperti kawasan Kota Lama Jakarta Kota. Adanya pegadaian, bank, tempat hiburan, sekolah, perkantoran, hotel di samping pertokoan pada masa lalu merupakan indikasi kawasan Pasar Baru sejak lama telah tumbuh sebagai kawasan “ **mixed used** “.

Pertumbuhan sosial ekonomi di kawasan Pasar Baru tetap tinggi bahkan setelah Lapangan Banteng tidak difungsikan menjadi terminal bus kota Jakarta tidak menyebabkan kawasan ini mundur.

Namun demikian sebaliknya sebagian aktivitas pada kawasan mengalami kemunduran karena tidak mampu mengikuti perkembangan jaman.

Tidak terkecuali kawasan Kantor Pos Lama setelah aktivitas utama pelayanan pos dipindahkan pada gedung baru berlantai enam yang menghadap ke Lapangan Banteng akhirnya mengalami kemunduran fungsinya.

5.5.2 Aspek Fisik Kawasan

Dari tinjauan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru Jakarta Pusat dapat dikemukakan hal yang cukup mendasar yaitu kedudukan struktur dan konstelasi kawasan terhadap tata ruang kota secara fisik tidak mengalami perubahan yang berarti.

Unsur sungai Ciliwung sebagai elemen alamiah, Jalan Pos Raya yang bersejarah, gedung gedung bersejarah seperti Gedung Kesenian dan koridor pertokoan Pasar Baru merupakan aspek fisik kawasan Pasar Baru yang dominan.

Dalam bab ini secara sekilas telah disinggung mengenai morfologi kawasan antara lain struktur, pola linkage serta sistim aktivitas yang meskipun bukan merupakan unsur morfologi kawasan tetapi merupakan unsur yang sangat berpengaruh.

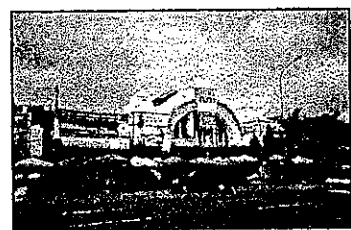
Hal tersebut dimaksudkan memberikan gambaran yang komprehensif mengenai aktivitas yang tumbuh berkembang dan dampaknya bagi morfologi kawasan.

Unsur fisik penting yang dapat disimpulkan dari pembahasan di atas adalah kawasan perbelanjaan Pasar Baru, Jalan Pos Raya, sungai Ciliwung, Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta yang membentuk struktur dan karakter fisik kawasan.

Kantor Pos Lama terletak pada jalur masuk kawasan Pasar Baru dengan demikian menunjukkan bahwa sesungguhnya sejak didirikan misinya sebagai penunjang perekonomian masyarakat bukan sebagai administrasi pemerintah.

Dalam bahasan ini dijelaskan mengenai kondisi visual kawasan sebagai unsur yang menjadi implikasi morfologi yang penting menjadi bahan pembahasan dan tolok ukur kajian morfologi.

Pembahasan potensi visual yang terdapat pada kawasan ini akan mengarahkan pada pembahasan yang lebih kompleks pada bab mendatang.



BAB VI

EKSPLORASI KARAKTERISTIK DAN POTENSI ARSITEKTUR KAWASAN KANTOR POS LAMA

BAB VI

EKSPLORASI KARAKTERISTIK DAN POTENSI MORFOLOGI KAWASAN

Moughtin mengemukakan 2 (dua) konsep kota yaitu pertama secara visual sebagai lanskap terbuka dengan bangunan sebagai bangunan tiga dimensional, penempatan *sculpture* dan taman taman kota. Kedua sebagai ruang publik yang terdiri dari jalan dan square.

Pandangan tersebut melengkapi konsep kota sebagai produk dan proses, bila sebagai produk maka dikaitkan dengan konfigurasi massa dan ruang, sistim linkage maupun konteksnya. Sebagai proses dikaitkan dengan proses pembentukan dan perkembangan baik secara teknologi, ekonomis mapun ideologis (Zahnd, 1999 ; 65)

Maka dalam eksplorasi morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru dimaksudkan untuk menggali karakteristik dan potensinya dalam konteks kota sebagai produk maupun proses sehingga hasil temuan tersebut dapat dijadikan obyek dalam pembahasan landasan acuan revitalisasi.

Selain itu dalam eksplorasi akan dapat menemukan hubungan serta implikasi komponen morfologi yang berpotensi menjadi komponen dasar dalam perancangan kawasan.

6.1 Eksplorasi Struktur Ruang Kawasan

Struktur ruang kawasan merupakan indikator morfologi yang paling penting karena menjadi penunjuk konfigurasi, bentuk dan pola tata ruang kawasan.

Berangkat dari asumsi bahwa setiap kota mempunyai latar belakang struktur yang berbeda sesuai dengan filosofi dan sejarah pembentukannya maka kawasan Kantor Pos Lama sampai saat ini dapat dikelompokkan sebagai kawasan pusat kota. Organisasi spasial kota dapat dilihat dari struktur ruangnya baik secara fungsional maupun simbolik.

6.1.1 Konfigurasi Dan Bentuk Kawasan

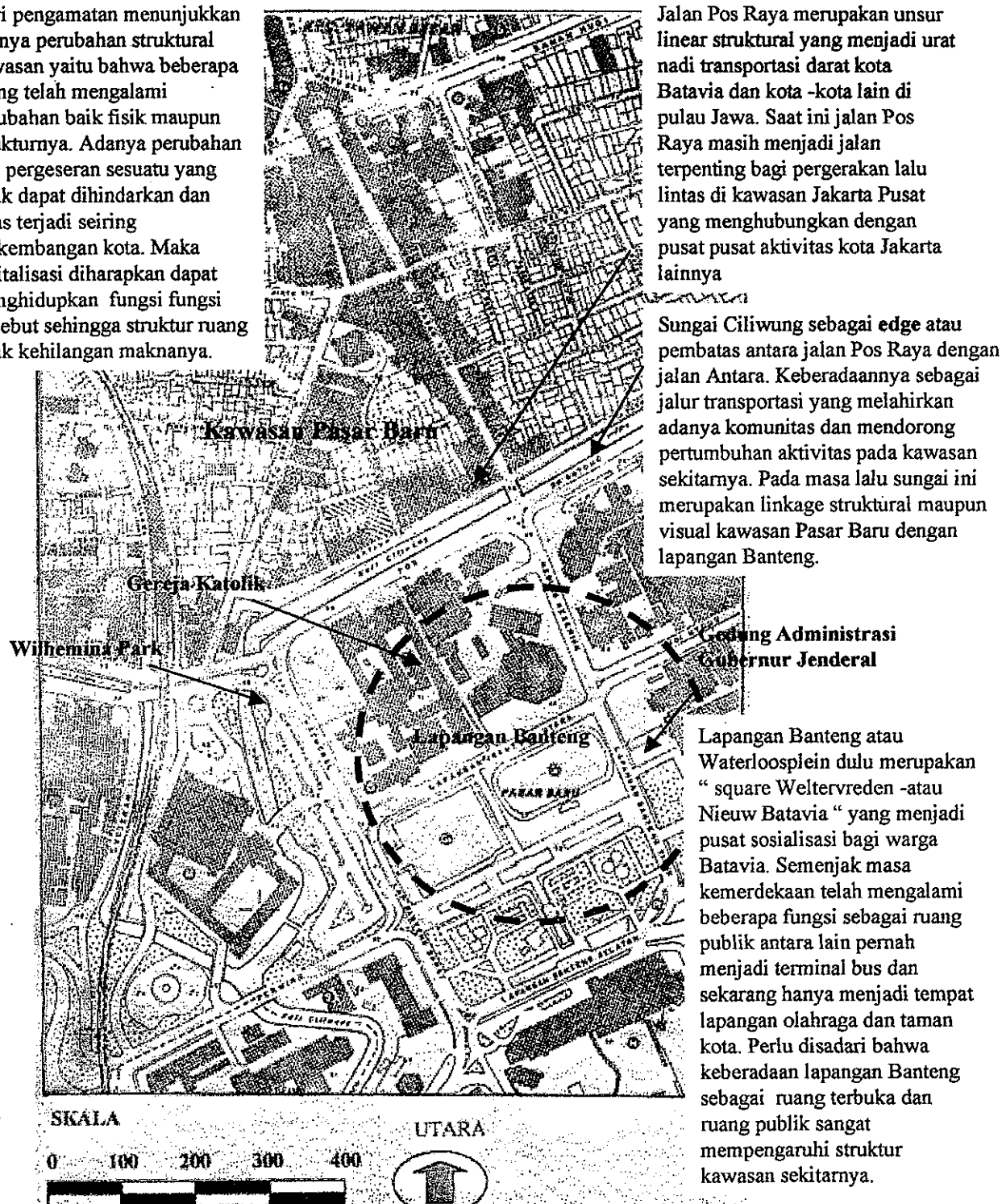
Kawasan Kantor Pos Lama yang merupakan bagian dari kawasan Pasar Baru memiliki potensi dan hubungan berpengaruh terhadap fisik ruang kota Jakarta Pusat

dari berbagai aspek antara lain kesejarahan, perkembangan, pergerakan dan distribusi pusat aktivitas, jaringan kerja kawasan dan secara politis didukung kebijakan tata ruang.

Tabel 25
Bentuk Dan Konfigurasi Kawasan

KONSEP	EKSPLORASI KONFIGURASI DAN BENTUK KAWASAN
1	2
Bentuk asal kawasan	Bentuk asal kawasan Kantor Pos Lama didasarkan pertumbuhan kawasan Nieuw Batavia yang menjadi pusat kota baru "Batavia dan perkembangan jalan Pos Raya yang berbentuk "linear city" sebagai dampak perkembangan aktivitas pada <i>ribbon type</i> aktivitas pada tepi sungai Ciliwung dan jalan Pos Raya. Struktur inti kawasan dibentuk oleh ruang terbuka "lapangan Banteng" (sebagai square) dan jalan Pos Raya sebagai struktur linear kota dan pada sisi timur dibatasi jalan Gunung Sahari . Kedua struktur linear ini bersama dengan " sungai Ciliwung sebagai elemen struktural alamiah " yang merupakan urat nadi pergerakan kota Batavia.
Linear city	Bentuk <i>linear city</i> merupakan pembentukan kota yang terjadi karena sistim transportasi dan pusat aktivitas pada koridor yang menjadi struktur utama kota. (Moughtin, 1996 ; 84). Antara lapangan Banteng dengan jalan Pos Raya dihubungkan dengan jalan Gedung Kesenian yang membentuk koridor secara menerus hingga ke kawasan Pasar Baru. Saat ini skeleton kota masih berfungsi sepenuhnya ditunjang berbagai aktivitas seperti Gedung Kesenian Jakarta, Katedral, Masjid Istiqlal, Kantor Pos, PT Kimia Farma maupun Pasar Baru.
Tipologi solid-void	<p>Tipologi solid-void kawasan Pasar Baru memperlihatkan kombinasi antara " pola semi grid " pada bentuk pusatnya dan " organik " pada peripheral kawasan karena dari segi figure ground struktur massa solid dan void tidak menunjukkan suatu pengaturan yang jelas. Dalam konfigurasi solid-void, komponen void diwujudkan dalam bentuk ruang terbuka pada skala ruang kota menyangkut 2 (dua) aspek yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aspek fungsional yaitu sebagai sistim penghubung kawasan yang menjadi wadah aktivitas bagi masyarakat hal ini dapat dilihat pada pola square pada kota abad pertengahan. ▪ Aspek ekologis untuk menjaga harmoni dan kualitas ekologi lingkungan yang dapat diwujudkan pada taman kota. <p>Keberadaan Lapangan Banteng saat ini sebagai <i>void</i> atau ruang terbuka yang dominan secara spasial saat ini menjadi lapangan olahraga dan rekreasi taman kota yang menunjang fungsi ekologi kota (bandingkan, Rencana Umum Kota Pasar Baru, 2000). Aktivitas pada kawasan ini boleh dikatakan sangat terbatas kecuali untuk olahraga dan jalan jalan namun tidak seperti gambaran dulu bahwa lapangan Banteng ini dipakai sebagai " tempat sosialisasi warga Batavia ". Lapangan Banteng yang dulu dinamakan " Waterlooplein " bermula dari sebuah lapangan Balai Kota yang dibangun pada tahun 1809 bersamaan lapangan yang lebih besar adalah " <i>Champs de Mars</i> " atau lapangan Medan Merdeka sekarang lapangan Monumen Nasional atau Monas (Heuken, 1997 ; 205).</p>
Fungsi void	<p>Berbeda dengan lapangan Balai Kota Lama (lapangan depan Museum Fatahillah sekarang) yang menjadi pusat kota sebelumnya maka lapangan Banteng relatif lebih besar dan berfungsi menyerupai square di Eropa. Hal ini dimungkinkan karena dulunya Waterlooplein merupakan lapangan untuk latihan militer di tepi sungai Ciliwung.</p> <p>Fungsi square " Lapangan Banteng " saat ini mengalami penurunan dari ruang publik menjadi ruang terbuka biasa setelah adanya pergeseran " fungsinya sebagai kawasan pusat kota (dulu ditandai kehadiran gedung Balai kota sekarang menjadi kantor Departemen Keuangan) dan fungsi sebagai lapangan kota pada skal ruang kota metropolitan telah digantikan oleh lapangan Medan Merdeka.</p>

Dari pengamatan menunjukkan adanya perubahan struktural kawasan yaitu bahwa beberapa ruang telah mengalami perubahan baik fisik maupun strukturnya. Adanya perubahan dan pergeseran sesuatu yang tidak dapat dihindarkan dan terus terjadi seiring perkembangan kota. Maka revitalisasi diharapkan dapat menghidupkan fungsi fungsi tersebut sehingga struktur ruang tidak kehilangan maknanya.



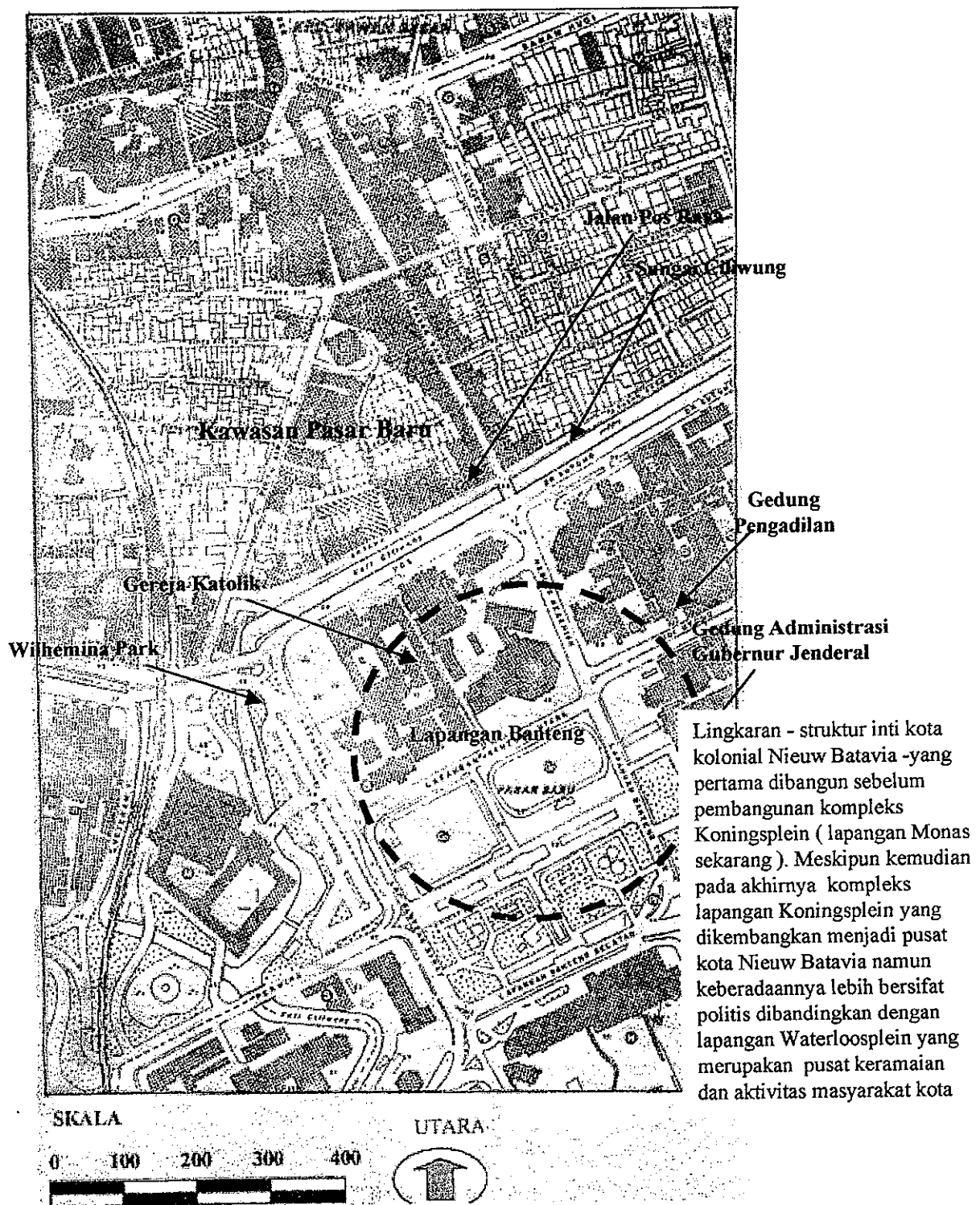
Gambar 49

Struktur Kawasan Kantor Pos Lama Tahun 1919-2002

Gambar di atas menunjukkan struktur dan konfigurasi kawasan pada masa lalu (1809-1919) dengan berbagai aktivitas dan fungsi fungsi ruang kota yang saling menunjang sebagai kesatuan pusat kota kolonial. Hal ini dapat dibandingkan dengan kondisi sekarang (tahun 2002) secara fisik batas-batas dan hirarki ruang kawasan masih dapat terlihat dan berfungsi meskipun tidak sejelas dulu.

Dari pembahasan mengenai konfigurasi dan bentuk kawasan dapat ditemukan beberapa temuan karakteristik dan potensi kawasan yaitu :

- 1) Pada skala ruang kota keberadaan jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung merupakan *skeleton* dan *net work* pada masa lalu dan pada masa sekarang dapat berpotensi mengintegrasikan dan mendukung koordinasi kawasan kantor Pos Lama. Pada skala tersebut perkembangan dan pembentukannya sangat dipengaruhi struktur inti kawasan pusat kota kolonial Nieuw Batavia yang ditandai adanya konsep hirarki struktural kawasan yang berpusat pada lapangan Banteng sebagai unsur square. Adanya hirarki ini sangat membantu memperjelas identitas dan konsteks kawasan baik secara dua dimensional (*urban pattern*) maupun secara tiga dimensional (rupa kawasan) karena memperkuat keberadaan dan fungsi setiap kawasan. Sehingga guna menjaga konsistensi struktur bentuk dan konfigurasi maka hirarki konseptual ini harus dipertahankan dengan baik.
- 2) Mempertahankan fungsi ruang terbuka *linear* jalan Pos Raya, sungai Ciliwung dan ruang terbuka *square* lapangan banteng guna menjaga konseptual skeleton maupun *network* kota. Maka keberadaan ruang terbuka utama kawasan “ Lapangan Banteng “ saat ini perlu dipertahankan dalam konteks secara simbolik guna mempertahankan kontinuitas kesejarahan. Secara fungsional menjadi unsur ekologi dan pengikat kawasan sekitarnya sebagai pusat referensi kawasan. Fungsi linkage yang menyatukan dan mengikat ruang kawasan sekitarnya secara struktural maupun visual sekaligus menjadikan sebagai fungsi ekologi kawasan atau taman kota yang berpotensi sebagai ruang rekreasi kota.
- 3) Lapangan Banteng saat ini dalam struktur kota mempunyai fungsi sebagai :
 - Pengikat massa kawasan sekitarnya dan menyatukan kawasan Pasar Baru, Pasar Senen, Kwinu dan Pejambon. Dalam Rencana Umum Kota disebutkan bahwa penataan kawasan sekitarnya harus memperhatikan **kontinuitas pergerakan dan sistim visual**.
 - Menjaga tipologi solid –void massa kawasan Kantor Pos Lama sehingga morfologi kawasan Pasar Baru secara dua dimensional tidak mengalami perubahan konfigurasi rangka kotanya. Meskipun setelah masa kemerdekaan lapangan ini pernah dijadikan terminal bis kota Jakarta.



Gambar 50

Bentuk Dan Konfigurasi Ruang Kawasan

Gambar di atas menunjukkan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru merupakan bagian dari struktur inti kota kolonial Nieuw Batavia. Indikasi strukturalnya adalah adanya Lapangan Banteng sebagai unsur square, Gereja, civic building berupa gedung administrasi pemerintahan Gubernur (sekarang menjadi gedung Keuangan), Gedung Kesenian dan Kantor Pos.

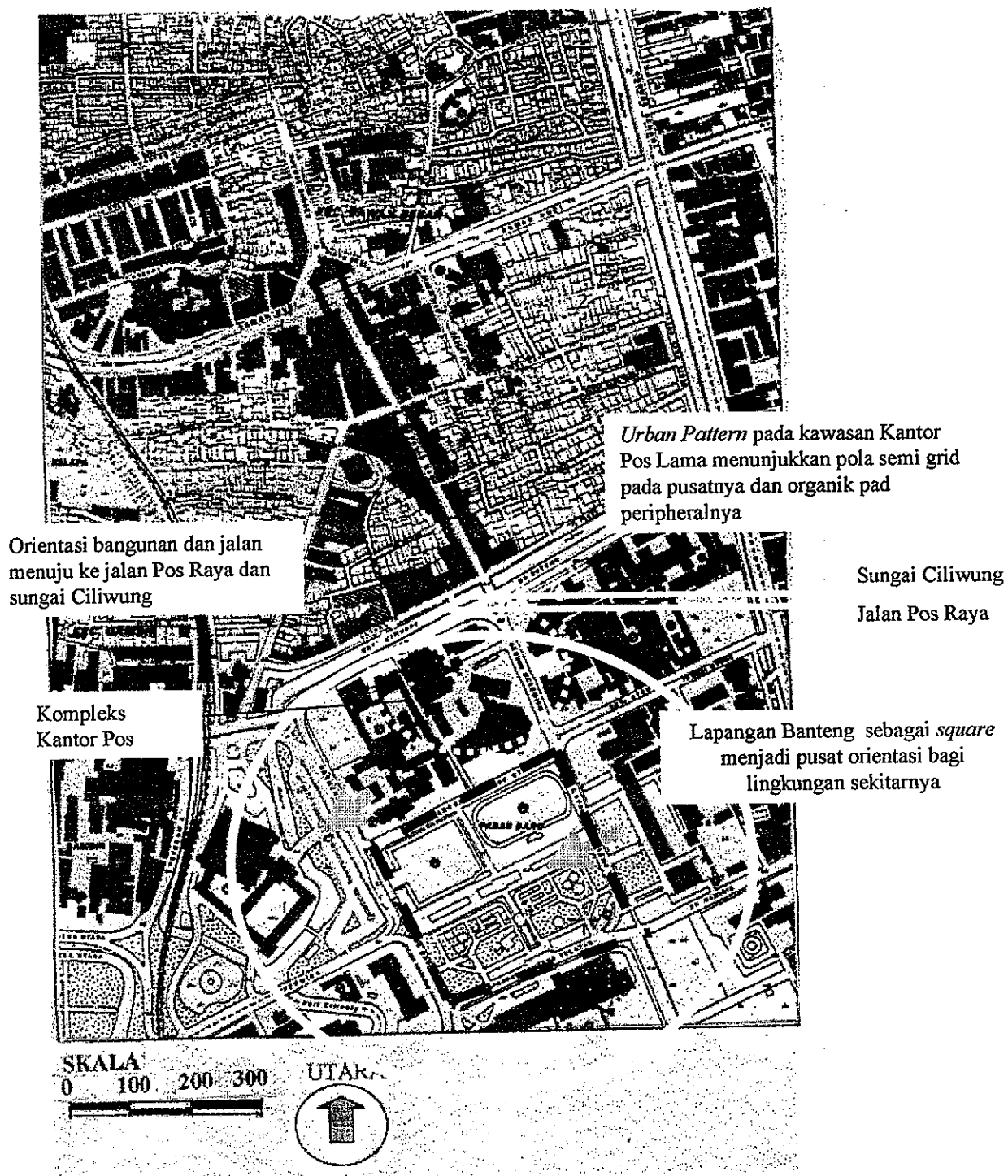
6.1.2 Pola Tata Ruang Kawasan

Pola tata ruang kawasan merupakan kombinasi dari pola memusat (konsentrik) pusat kota kolonial Nieuw Batavia dengan masa terbagi pola semi grid dengan pola linear memanjang jalan Pos Raya. Sedangkan dalam perkembangan berikutnya kota Nieuw Batavia mengikuti pola pertumbuhan konsentris dengan pusat utama “ Lapangan Raja atau Koningsplein “ dan sub pusat “ Lapangan Singa atau lapangan Banteng “ . Pola semi grid terlihat pada pembentukan kawasan lapangan Banteng maupun kawasan Batavia lainnya seperti kawasan Menteng dan Gondangdia.

Pada kawasan Kantor Pos Lama pada skala ruang kota dapat dilihat pola struktur yang memperlihatkan suatu komposisi “ *square* dan *street* “ yang lebih didominasi pola *street* sebagai generator kawasannya. Square tidak berfungsi meningkatkan aktivitas melainkan sebagai “ distribusi spasial ruang kota dan unsur penyatu kawasan “ Sedangkan *pola square* yang tidak dibatasi oleh struktur masif sebagaimana terdapat pada kota Batavia Lama (bandingkan dengan Kota Lama Semarang) yang membentuk semacam enclosure tetapi lebih menyerupai alun alun di pusat kota tradisional Jawa. Hanya di pusat square terdapat suatu monumen atau *fountain* sebagai *focal points* bagi lingkungan sekitar yang menjadi ciri khas square (di alun alun hal ini tidak ada karena alun alun bukan pusat kawasan itu sendiri).

Tabel 26
PolaTata Ruang Kawasan

Konsep	Eksplorasi Pola Tata Ruang
1	2
Pola semi grid dan linear	<p>Pola linear ini terbentuk karena kawasan pada masa lalu terbentuk dari suatu permukiman kota pada suatu jalur pergerakan (tepi sungai Ciliwung) yang berkembang dengan aktivitas ekonomi pasar kemudian baru terbentuk kawasan pusat kota dan pemerintahan.</p> <p>Pada kenyataannya jalan Pos Raya merupakan cikal bakal perkembangan kota kota kolonial di Jawa dan menjadi unsur utama morfologi kawasan (Siregar, Sandi, Konstruksi, 1993 ; 23). Pola tata ruang yang ada saat ini mengarah pada pola linear dengan mengembangkan " jalur pedestrian " jalan Pasar Baru Raya namun secara konseptual belum menyentuh pada penataan pola tata ruang yang terintegrasi (menyatukan lingkungan lapangan Banteng – Kantor Pos-Gedung Kesenian-Katedral-Masjid Istiqlal).</p>
Pola inti ganda	<p>Pada masa sekarang arah pertumbuhan tata ruang kota berdasarkan pola penggunaan lahan maka bentuk kawasan mengikuti pola " inti ganda " yang menunjukkan suatu pusat kota terbentuk dari berbagai artikulasi aktivitas fungsional. Secara politis pusat kota pada lapangan Medan Merdeka –Monas sekarang yang ditandai adanya bangunan " Istana Negara " (dulu istana Gubernur Jenderal Hindia Belanda) dan " dimensi lapangan yang sangat luas dibanding lapangan manapun di Indonesia. Sekarang lapangan Medan Merdeka masih berfungsi sebagai pusat kota secara politis yang dijadikan penempatan gedung Balai kota dan kantor Gubernur maupun gedung gedung penting lainnya. Kawasan lapangan Banteng merupakan pusat kota secara fungsional ditandai adanya gedung administrasi gubernur (sekarang gedung Keuangan), sekolah sekolah, gedung pengadilan dan keberadaan beberapa pusat ibadah seperti Katedral dan gereja Protestan maupun lapangan Banteng sendiri sebagai lapangan kota yang lebih besar dari lapangan " kota lama " depan Museum Fatahillah sekarang.</p>
Pola mixed use	<p>Aktivitas campuran diindikasikan dari berbagai artikulasi aktivitas yang penting seperti pada lokasi lingkungan Gedung Pos Ibukota, perbelanjaan Pasar Baru, node Pasar Baru, Gedung Kesenian Jakarta dan sepanjang jalan Pos Raya.</p> <p>Indikasi ini terlihat pada hirarki tata ruang pada sepanjang jalan Pasar Baru Raya dan jalan Pos Raya sebagai pendukungnya yang menunjukkan peran unsur pergerakan sangat dominan.</p> <p>Struktur void " Lapangan Banteng " tidak berfungsi sepenuhnya sebagai artikulasi aktivitas sebaliknya struktur path jalan Pasar Baru Raya dan jalan Pos Raya yang berfungsi sebagai pengendali aktivitas.</p>
Fungsi elemen linear	<p>Keberadaan Jalan Pos Raya bukan hanya menjadi sistem " linkage struktural " dan generator kawasan saja tetapi berpotensi sebagai elemen " linkage visual ". Sistem linear jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung bersama sama membentuk edge kawasan Kantor Pos Lama dengan kawasan Pasar Baru. Keberadaannya menjadikan penghambat perkembangan ke arah utara (ke kawasan Gedung Kesenian dan Kantor Pos Lama). Sehingga segmen jalan Pos Raya merupakan monumen hidup kota yang menandai sejarah kawasan Jakarta Pusat dan sangat berpengaruh terhadap integritas kawasan Kantor Pos Lama.</p>



Gambar 51

Figure Ground Kawasan Kantor Pos Lama Tahun 2001

Dari gambar figure ground di atas menunjukkan bahwa tidak terdapat pola tata ruang kota yang jelas dan teratur bahkan pada pola lama sekalipun sehingga dapat chaos kawasan ini memiliki pola chaos.

Karakteristik dan potensi kawasan yang dapat diidentifikasi adalah sebagai berikut :

- 1) Keberadaan jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung secara simbolik harus dipertahankan untuk menjaga identitas dan jati diri kawasan. Fungsi jalan Pos Raya hingga saat ini masih menjadi sistem linkage ruang kota maupun generator aktivitas kawasan. Dalam pembahasan sistem aktivitas harus ditinjau peranannya sebagai “ generator aktivitas “ yang berpotensi menghidupkan kawasan dan mendukung perkembangan daerah utama seperti perbelanjaan Pasar Baru.
- 2) Sedangkan keberadaan sungai Ciliwung hanya merupakan unsur struktural alamiah yang harus ditingkatkan potensinya guna meningkatkan vitalitas kawasan. Maka peningkatan kualitas fisik maupun fungsi visual kawasan sebagai sarana rekreasi harus diintegrasikan dengan konsep pengembangan kawasan Pasar Baru sebagai kawasan rekreasi yang spesifik.
- 3) Keberadaan jalan Pos Raya dengan rangkaian bangunan yang ada seperti Kantor Pos Lama maupun Gedung Kesenian Jakarta merupakan suatu struktur kawasan yang tidak terpisahkan dan perlu dikontekstualkan kembali peranannya dalam tata ruang kawasan. Hal ini perlu dikaitkan dengan pembahasan sistem aktivitas dan sistem linkage yang menyangkut fungsi kawasan maupun tata bangunan-lingkungan serta sistem visual menyangkut citra fisik kawasan.

6.2 Sistim Aktivitas Kawasan

3 (tiga) dinamika pokok yang sangat erat hubungannya dengan perubahan ekologi kota yaitu dinamika **ekonomi, politik dan sosial kultural** (Zahnd, 1999 ; 183). Sistim aktivitas mempunyai peran merupakan unsur kuat yang berpengaruh terhadap karakter kawasan dan mengarahkan sistim place sehingga dalam intervensi fisik bangunan maka perlu dipertimbangkan dalam unsur sosio-spasial.

Pendekatan sistim aktivitas sangat dekat dengan pemahaman kota sebagai proses yang melihat kota sebagai bagian proses dinamis masyarakat.

Sebagai pusat kota lama kawasan Pasar Baru memiliki keunggulan hingga kini masih berkembang dan tumbuh cukup pesat sebagai pusat aktivitas ekonomi kota.

Dalam membahas urban desain dan masyarakatnya maka “ komponen yang dapat diamati sebagai indikator variabel dinamika morfologi adalah aktivitas dalam kawasan tersebut. Dikatakan oleh Cliff Moughtin bahwa “ *Urban design , like its sister art architecture, is a people's use an accumulated technological knowledge to control and adapt the enviroments for social, economical, political and religious requirements* (Moughtin, 1992 ; 12).

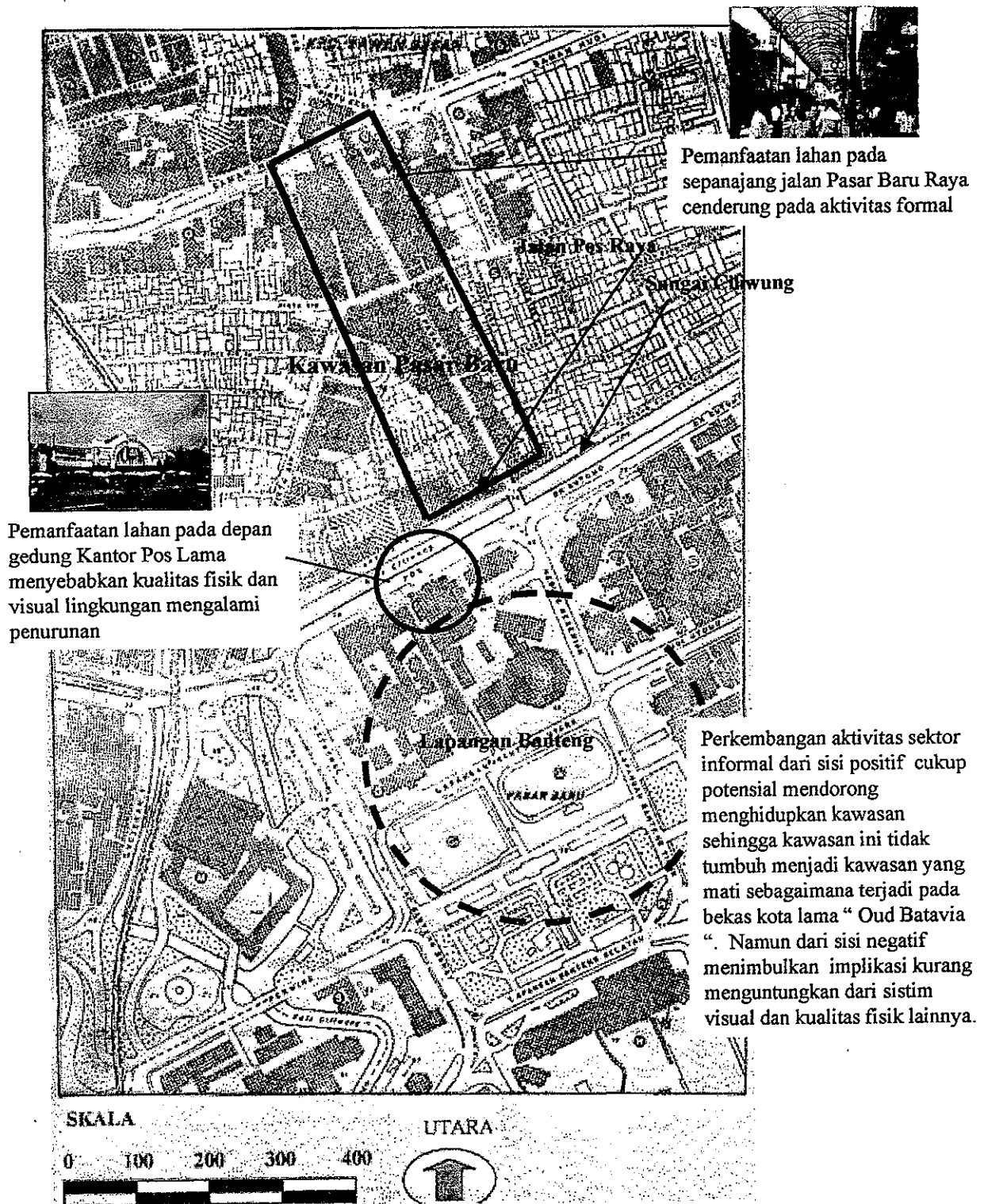
6.2.1 Perkembangan Aktivitas

Gejala yang dapat diamati adalah pertumbuhan aktivitas-aktivitas yang ada seperti aktivitas Gedung Kesenian, perbelanjaan Pasar Baru dan Kantor Pos sebagai komponen utama yang saat sekarang menunjukkan tidak terintegrasi.

Kebijakan pembangunan saat ini masih bersifat sporadis dan parsial karena dalam rencana pembangunan yang ada perbelanjaan Pasar Baru menjadi unsur yang paling dominan namun belum memperhatikan pembangunan kawasan yang bersifat lebih integral dengan mengembangkan aktivitas Gedung Kesenian, Kantor Pos Lama dan keberadaan sektor informal.

Berdasarkan pengamatan menunjukkan bahwa aktivitas kawasan dihidupkan oleh aktivitas utama “ **perbelanjaan Pasar Baru** “ sebagai magnet kawasan dan didukung keberadaan sektor informal yang meramaikan kawasan.

Namun demikian keberadaan sektor informal seperti pedagang kaki lima tidak terkendalikan dan terdapat kecenderungan tidak teratur sehingga menyebabkan degradasi kualitas fisik visual kawasan.



Gambar 52

Aktivitas Dan Pemanfaatan Lahan

Gambar di atas menunjukkan bahwa sektor informal cukup berpengaruh terhadap pemanfaatan lahan kawasan. Kehadiran sektor informal ini sebagaimana terjadi pada beberapa kawasan di Jakarta membentuk dan kondisi yang lebih cenderung destruktif dari segi "rupa dan pergerakan kawasan". Sehingga dalam revitalisasi peran dan fungsi sektor informal ini perlu diposisikan kembali dalam konteks sebagai "supporting activity" kawasan

Tabel 27
Analisis Aktivitas Kawasan Pasar Baru

No	OBJEK	KONDISI MASA SEKARANG	IMPLIKASI
1	2	4	5
1	Kawasan Pasar Baru	Dari dulu sampai sekarang merupakan tempat perbelanjaan. Tingkat aktivitasnya sangat tinggi dan terdapat kecenderungan semakin heterogen dan meningkat.	Berperan sebagai magnet kawasan
2	Lingkungan jalan Pos Raya	Perkantoran dan sekolah sedangkan aktivitas sekarang adalah jalur transportasi. Tingkat aktivitasnya sangat tinggi.	Menjadi generator aktivitas Pasar Baru
3	Lapangan Banteng	Merupakan ruang terbuka yang dulu menjadi " square " sekarang menjadi tempat rekreasi dan olahraga. Tingkat aktivitasnya rendah.	Sebagai ruang rekreasi kota tidak terlalu menunjang aktivitas utama kawasan
4	Kompleks Sekolah Jalan Pos Raya dan Jalan Dr Sutomo	Pendidikan dengan tingkat aktivitas semakin menurun karena sebagian telah dipindahkan.	Tidak terdapat perubahan dalam hal ini tidak menunjang aktivitas utama dan bahkan perlu ditinjau aspek tata guna lahannya dalam tata ruang kota.
5	Gedung Kesenian	Pertunjukan saat ini telah dihidupkan kembali dan berpotensi untuk menghidupkan kawasan pada waktu malam.	Dapat mendukung sistim aktivitas yang unik dan menarik
6	Gedung-gedung lama pada sekitar Lapangan Banteng	Perkantoran pemerintah	Tidak terdapat perubahan fungsi perkantoran
7	Kompleks Gedung Pos Ibukota	Pelayanan pos menghadap Jalan Lapangan Banteng Utara sedangkan pelayanan filateli dan benda koleksi menghadap jalan Pos Raya	Tidak berubah fungsi hanya mengalami pergeseran aktivitas pada lingkungan tersebut

Magnet kawasan merupakan penjabaran fungsi aktivitas utama (primer) yang mendominasi aktivitas kawasan. Aktivitas utama kawasan adalah aktivitas komersial sedangkan aktivitas pendukung yaitu aktivitas rekreasi seni dan budaya.

Dalam tinjauan aktivitas secara makro maka kawasan dapat berperan sebagai artikulasi pengembangan aktivitas pariwisata perbelanjaan. Secara mikro dukungan Kantor Pos Lama sangat membantu menghidupkan " ruang terbuka Lapangan Banteng ".

Sedangkan fungsi aktivitas pendukung adalah menghubungkan 2 (dua) atau lebih pusat aktivitas dan menggerakkan fungsi utama kota sehingga lebih hidup, menerus dan ramai . Dengan kondisi demikian semakin tinggi intensitas keragaman aktivitas maka keberadaan " aktivitas pendukung " semakin diperlukan (Danisworo, 1991).

Keberadaan sektor informal sebagai faktor yang menghidupkan kawasan perlu dieksplorasi lebih mendalam sehingga dapat mendukung aktivitas kawasan.

Kawasan Pasar Baru sebagai magnet aktivitas kawasan berpengaruh pada kawasan sekitarnya atau sub kawasannya Kantor Pos Pasar Baru.

Tabel 28
Perkembangan Aktivitas

Konsep	Eksplorasi Perkembangan Aktivitas
1	2
Magnet aktivitas	<p>Aktivitas perbelanjaan yang menyerap “ pengunjung “ karena aktivitas yang beragam untuk berbagai kalangan dan tidak terbatas usia namun paling banyak anak muda. Kondisi lingkungan yang menarik mendorong terjadinya “ nodes “ pada pertemuan Jalan Pasar Baru dan Jalan Gedung Kesenian sehingga mendorong terciptanya “ suasana kawasan “ yang lebih manusiawi.</p> <p>Salah satu aktivitas kawasan yaitu “ aktivitas Kantor Pos Lama “ mengalami kemunduran karena adanya pemindahan aktivitas pelayanan ke gedung baru. Keberadaannya sebagai pendukung aktivitas harus diarahkan pada mendukung aktivitas utama kawasan perbelanjaan. Aktivitas in door yang sekarang ini adalah aktivitas pelayanan filateli dan penjualan benda benda koleksi tidak terlalu menonjol karena segmen pelanggan terbatas pada kolektor atau penjual. Faktor lain adalah keberadaan sektor informal yang menutupi fasad bangunan menambah kesan bahwa bangunan ini tidak menarik dan pencapaian dari arah Pasar Baru yang kurang nyaman.</p>
Pola aktivitas	<p>Sistim aktivitas belum sepenuhnya menunjukkan pola yang terintegrasi seperti hubungan antara kawasan perbelanjaan dengan gereja, sekolah dan perkantoran. Sedangkan aktivitas yang terintegrasi adalah perbelanjaan dengan kantor pos atau tempat hiburan, pegadaian dan fungsi penunjang lainnya.</p> <p>Aktivitas aktivitas utama seperti perbelanjaan Pasar Baru – Gedung Kesenian- Kantor Pos Lama – Katedral-Istiqlal belum menunjukkan terintegrasi serta saling mendukung padahal keduanya berpotensi untuk berkembang bersama menjadi identitas baru kawasan.</p> <p>Saat ini pendukung aktivitas yang ada belum menunjukkan “ koordinasi “ dengan aktivitas utamanya sehingga menimbulkan permasalahan visual. Pemahaman sektor informal ini lebih ditegaskan dengan mengingatkan pada batasan “ sektor informal “ yang tumbuh tidak secara resmi atau formal dan cenderung tidak terorganisir. Dampak negatif terjadi karena pertumbuhan sektor informal yang tidak terkendali dan tidak teratur sebagai akibat tidak adanya koordinasi dan integrasi dengan fungsi utama kawasan. Akibatnya “ potensi visual “ fasad gedung Kantor Pos Lama tidak sepenuhnya dapat dinikmati karena tertutup oleh kehadiran kios-kios dan gerobak pedagang kaki lima. Hal ini terjadi karena belum adanya “ ruang aktivitas “ yang jelas bagi pendukung aktivitas.</p>
Aktivitas pendukung	<p>Sedangkan aktivitas out door dengan keberadaan aktivitas seni budaya Gedung Kesenian Jakarta dan sektor informal yang berorientasi pada seni sebenarnya cukup mendukung suatu pembentukan lingkungan seni budaya..</p> <p>Terjadi konflik penggunaan “ public domain “ oleh sektor informal sehingga justru mengurangi kenyamanan pengunjung Kantor Pos Lama. Hal tersebut terjadi karena tidak ada koordinasi dan integrasi pendukung aktivitas dan aktivitas utama kawasan sehingga keberadaannya masih sebatas potensi kawasan yang belum dioptimalkan menjadi suatu daya tarik kawasan. Sehingga dalam kondisi mendatang potensi dan permasalahan pedagang kaki lima ini perlu dikaji secara menyeluruh untuk pengaturan dan pengendalian dalam tata ruang tersebut.</p>

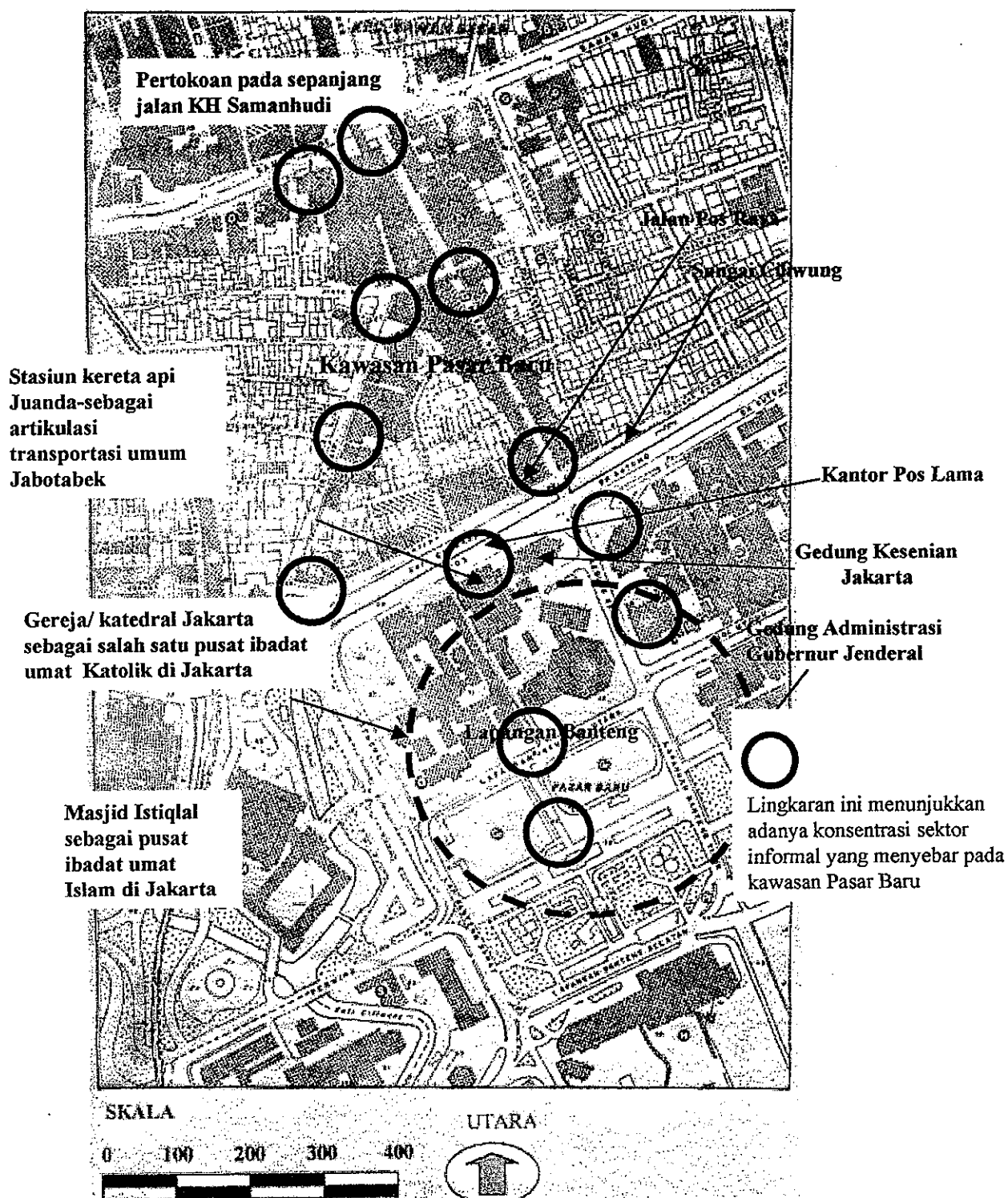
Karakteristik dan potensi sistim aktivitas terpenting di kawasan Kantor Pos Lama adalah :

1) Magnet Kawasan

- Perbelanjaan Pasar Baru merupakan magnet kawasan yang potensial sedangkan pendukung aktivitas adalah aktivitas Kantor Pos dan Gedung Kesenian Jakarta. Keberadaan aktivitas seni budaya Gedung Kesenian Jakarta dan sektor informal yang berorientasi pada seni sebenarnya cukup mendukung suatu pembentukan lingkungan seni budaya dan dapat menjadi sistim relasi antra aktivitas yang menghidupkan aktivitas kawasan. Peranan perbelanjaan Pasar Baru sebagai magnet kawasan dapat dikemukakan bahwa adanya “magnet aktivitas” yang menjadi daya tarik pengunjung dengan berbagai alternatif jenis perbelanjaan dan suasana lingkungan yang rekreatif sehingga menarik bagi masyarakat kota. Namun demikian dari hasil pengamatan menunjukkan tidak terdapat korelasi antara pengunjung Pasar Baru dengan pengunjung Kantor Pos Lama karena “aktivitas” Kantor Pos Lama tidak menunjukkan hubungan aktivitas sehingga tidak terjadi pengaliran pengunjung.
- Dalam kondisi demikian kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai pendukung aktivitas memiliki kecenderungan sebagai bagian dari kawasan komersial yang mendukung “**aktivitas utama**” kawasan perbelanjaan Pasar Baru. Adanya integrasi dan koordinasi terhadap aktivitas yang ada pada Kawasan Kantor Pos Lama sangat mendukung perkembangan dan pertumbuhan kawasan yang berkarakteristik.

2) Aktivitas Pendukung

- Pada skala ruang kota maka Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru saat ini merupakan aktivitas pendukung yang penting bagi pengembangan kawasan Pasar Baru dan Lapangan Banteng. Aktivitas sektor informal pedagang kaki lima yang kehadirannya sangat terasa pada kawasan ini terutama pedagang kaki lima yang menempati pertemuan ujung jalan Gedung Kesenian, jalan Pos Raya, jalan Pos Raya serta jalan Dr Sutomo. Bila tidak ada sektor informal



Gambar 53

Struktur Aktivitas Kawasan

Dari gambar struktur kawasan menunjukkan bahwa aktivitas kawasan didominasi aktivitas perdagangan Pasar Baru. Dominasi yang dimaksud di sini diindikasikan adanya aliran pergerakan massa, lalu lintas, pertumbuhan fisik dan tumbuhnya titik titik aktivitas kawasan yang menyebar namun mengarah dan memusat pada kawasan Pasar Baru.

maka kehidupan dan aktivitas Pasar Baru akan dibatasi oleh aktivitas terbatas pertokoan, perkantoran maupun aktivitas pendidikan saja.

- Identitas kawasan Pasar Baru pada masa sekarang maupun mendatang akan memiliki keragaman dan keunikan aktivitas sektor informal “ seniman kaki lima “ yang mendukung perkembangan aktivitas formal seperti hiburan dan rekreasi Gedung Kesenian Jakarta – Kantor Pos Lama. Potensi ini bila dikembangkan secara terkoordinasi dan penataan spasial akan meningkatkan *sense of place* tersendiri.
- Aktivitas in door Kantor Pos Lama sebagai tempat penjualan benda benda koleksi merupakan bagian dari pendukung aktivitas. Secara positif potensi pendukung aktivitas membentuk vitalitas kawasan karena aktivitas sektor informal menjadikan kawasan Pasar Baru dan sekitarnya menjadi hidup karena menciptakan keragaman dan aktivitas yang karakteristik.
- Dikombinasikan dengan sistim linkage maka keberadaan aktivita pendukung yang potensial “ menarik “ akan menghidupkan jejaring jalur pedestrian kawasan Kantor Pos Lama yang mencakup Pasar Baru – Kantor Pos Lama – Gedung Kesenian Jakarta – lapangan Banteng – Katedral-Istiqlal.

6.2.2 Hirarki Ruang Kawasan

Pada kawasan Kantor Pos Lama ini terdapat pola spasial yang teratur yang membagi kawasan dalam sub sub kawasan sesuai dengan jenis aktivitas dan peruntukannya.

Sehubungan dengan konsep hirarki tersebut dalam manifestasi sistim morfologi perkotaan maka Amos Rappoport mengemukakan bahwa sebuah permukiman dapat dirumuskan dari segi ciri ciri morfologi tertentu atau kumpulan dari ciri cirinya melainkan dari suatu fungsi khusus yang menyusun sebuah wilayah dan menciptakan ruang ruang efektif melalui pengorganisasian sebuah daerah pedalaman yang lebih besar berdasarkan hirarki tertentu (dalam Zahnd, 1999 ; 5).

Heuken menyebutkan dalam “ Tempat –tempat Bersejarah Di Jakarta “ bahwa daerah sekitar Weltevreden (di sekeliling Pasar Senen dan Lapangan Banteng sekarang) pada awal abad 19 sudah menggantikan Kota (Oud Batavia, pen) sebagai pusat militer dan pemerintahan (Heuken, 1997 ; 201).

Hirarki skala ruang kota menunjukkan “ pola tata ruang pusat kota kolonial “ seperti adanya inti kawasan yang ditandai keberadaan *square*, *civic building*, gereja serta ruang publik lainnya.

Pada pola ini dikenal adanya pusat kota, daerah pertengahan dan daerah pinggiran seperti pada teori konsentrik yang menyusun kawasan secara hirarkis.

Hirarki kawasan menggambarkan derajat hubungan dalam kawasan yang dapat mengidentifikasi karakteristik struktur kawasan secara fungsional dan pengaruh skeleton dan *network* kota.

Tabel 29
Hirarki Berdasarkan Aktivitas

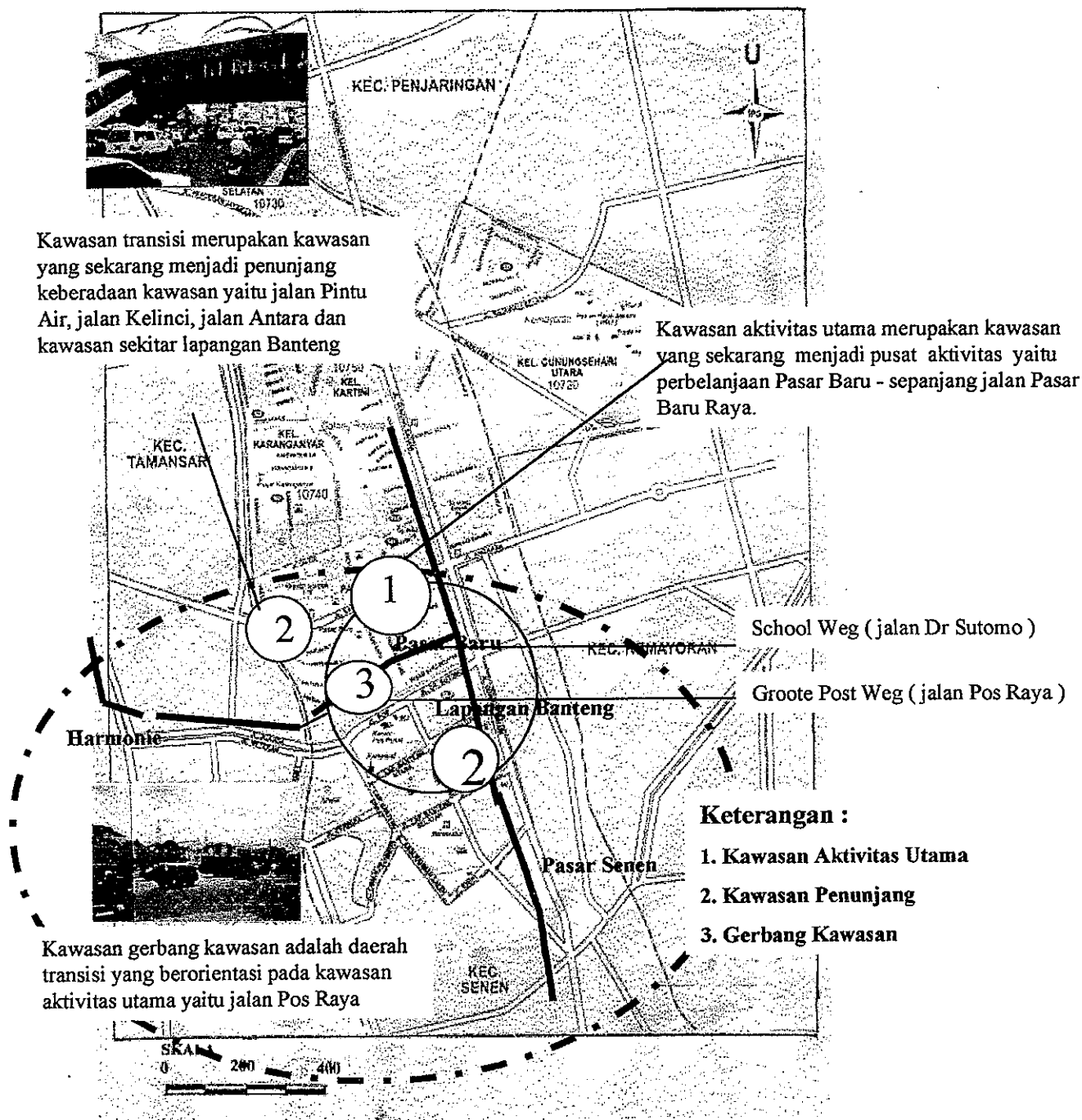
Konsep	Eksplorasi Hirarki Berdasarkan Aktivitas
1	2
Hirarki ruang kota dan kawasan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Seberapa jauh implikasi sistim hirarki ruang kota pada saat sekarang masih tetap dipertahankan (keberadaan lapangan Medan Merdeka sebagai pusat kota Jakarta) sedangkan dalam skala yang lebih kecil Lapangan Banteng sebagai inti ruang kota yang Bilamana hirarki ini memudar karena ada suatu perubahan struktur runag kota maka akan menghancurkan identitas kawasan secara keseluruhan karena hilangnya fungsi pengikat struktural dan batas batas morfologi ruang kotanya.Sedangkan sejauh mana vitalitas kawasan dapat dihidupkan dari keberadaan sistim hirarki ini adalah pengembalian fungsi “ ruang terbuka Lapangan Banteng “ sebagai square yang memiliki makna fungsional bagi kehidupan masyarakat kota. ▪ Pada skala kawasan dominasi dan peran sungai Ciliwung dan jalan Pos Raya sangat menentukan pembentukan dan pertumbuhan kawasan Kantor Pos Lama.Sampai dengan awal abad 20, pemerintah Hindia Belanda masih membangun gedung gedung penting di sepanjang Sungai Ciliwung mulai dari ujung Harmoni sampai dengan akhir jalan Juanda (sekarang depan Masjid Istiqlal). Seperti gedung Kantor NHM (Nederlandsche Handel Maatschappij) Weltevreden di Pasar Baru yang dirancang Biro Arsitek Ed. Cuypers & Hulswit (Sumalyo, 1995 ; 177). Dalam hirarki kawasan yang berpusat pada “ struktur <i>linear</i> “ jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung tersebut posisi Kantor Pos Lama terletak pada daerah gerbang kawasan dan ruang transisi sehingga kedudukannya cukup strategis secara struktural maupun fungsional.
Pengendalian aktivitas	<p>Peningkatan aktivitas sektor informal kawasan yang belum sepenuhnya potensial bagi peningkatan kualitas aktivitas kawasan. Sebaliknya sementara waktu justru menimbulkan dampak perubahan fisik visual kawasan karena menutupi fasad bangunan Kantor Pos Lama dan menghalangi kelancaran jalur pedestrian karena menempati sebagian jalur pedestrian. Kondisi ini bila tidak dikendalikan akan mengancam sistim hirarki kawasan.</p> <p>Untuk pengendalian hirarki kawasan diperlukan penataan aktivitas terutama pada ruang ruang terbuka kawasan. Perubahan tata guna lahan dan aktivitas yang menyalahi hirarki akan berdampak pada pengaburan jati diri dan identitas kawasan.</p>

Karakteristik dan potensi aktivitas kawasan yang dapat ditemukan berkaitan dengan adanya hirarki kawasan sebagai berikut :

- 2) Tata guna lahan di kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sejak masa lalu sebagai kawasan pusat kota kolonial memiliki kecenderungan berpola *mixed use* ditunjukkan adanya beberapa fungsi yang ada seperti fungsi perbelanjaan, perkantoran, hiburan, rekreasi, pendidikan dan keagamaan. Unsur unsur tersebut secara hirarkis membentuk struktur kawasan secara fungsional. Perubahan tata guna lahan dan penataan aktivitas yang menyalahi hirarki tersebut berisiko mengaburkan jati diri dan identitas kawasan.
- 3) Hirarki struktural Kantor Pos Lama mendukung pengembangan tata ruang magnet “ kawasan Pasar Baru maupun lapangan Banteng dengan menghidupkan node Pasar Baru – jalan Gedung Kesenian dan menghidupkan jalur pedestrian

jalan Pasar Baru Raya. Daya tarik perbelanjaan Pasar Baru lebih dihidupkan keberadaan jalan Pos Raya dibandingkan dengan jalan KH Samanhudi. Dengan mempertimbangkan faktor kemacetan, dimensi jalan dan tingkat aksesibilitas pencapaian mendorong pengunjung cenderung memanfaatkan jalan Pos Raya. Secara fungsional struktur linear “ yang menjadi generator kawasan ini dalam kedudukan demikian sangat berpotensi untuk menjadi wadah bagi aktivitas pendukung. Potensi yang dapat ditemukan menjadi semacam “ linkage spasial dan visual yang **membatasi** sekaligus **menghubungkan** antara kawasan perbelanjaan Pasar Baru dengan Lapangan Banteng atau Gedung Kesenian.

- 4) Namun demikian hirarki kawasan saat ini dapat dikembangkan menjadi hirarki yang lebih fungsional dan berbeda pada hirarki ruang kota lama yang lebih cenderung simbolik spasial, tipe pertama fungsional terbentuk karena adanya pengelompokan aktivitas sedangkan yang kedua terbentuk karena adanya pembagian kawasan secara konseptual (adanya daerah pusat kota, square, keberadaan penanda dan unsur lain). Keberadaan sistem aktivitas yang berpengaruh adalah sektor informal yang berkembang di kawasan ini menempati posisi strategis. Keberadaannya ditinjau dari sistem aktivitas selain memberikan warna tersendiri (sehingga dapat dikembangkan menjadi potensial karakteristik kawasan) yang menghidupkan jejaring jalur pedestrian kawasan Kantor Pos Lama.

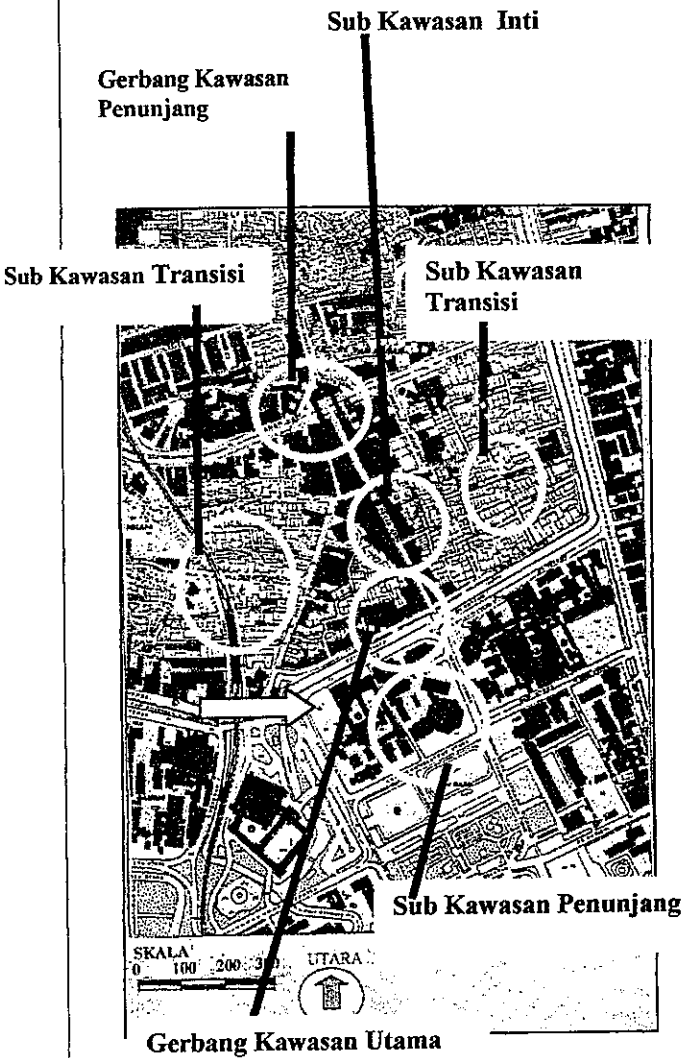


Gambar 54

Hirarki Ruang Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru

Di kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru terdapat hirarki yang terbentuk berdasarkan organisasi nilai fungsi lahan terhadap fungsi atau karakteristik utama kawasan dalam hal ini kawasan perdagangan Pasar Baru. Kawasan perdagangan Pasar Baru dianggap sebagai unsur utama kawasan karena memiliki derajat pengaruh yang relatif tinggi bagi perkembangan kawasan sekitarnya.

Tabel 30
Hirarki Kawasan Kantor Pos Lama

GAMBARAN FUNGSI DALAM KAWASAN	URAIAN
	<p>Sub Kawasan Inti adalah ruang pusat kegiatan adalah koridor atau pedestrian mall Jalan Pasar Baru Raya yang menjadi pusat kegiatan kawasan. Dalam RUK Pasar Baru 1998-2005 (Rencana Unsur Kota) disebutkan bahwa selain sebagai pusat kegiatan , ruang linear ini berfungsi sebagai pengikat dan pusat orientasi pengunjung.</p> <p>Gerbang Kawasan merupakan ruang penerima sebagai “ main entrance “ pada kawasan Pasar Baru yang terletak di Jalan Pos Raya. Pengunjung Pasar Baru akan memasuki kawasan Pasar Baru dari arah Jalan Ir Juanda –Jalan Katedral-Jalan Pos Raya. Raya. Dari ketiga alternatif, melalui jalan Pos Raya ini paling penting karena menjadi gerbang utama kawasan. Melalui gerbang utama pengunjung yang berjalan kaki turun dari transportasi umum dan menuju ruang pusat kegiatan (pedestrian mall jalan Pasar Baru Raya).</p> <p>Sub Kawasan Penunjang merupakan ruang yang berfungsi mengalirkan pengunjung dari “ ruang penerima “ menuju ruang ruang pusat kegiatan. Meskipun bukan menjadi kegiatan utama kawasan namun dapat berperan sebagai ruang promosi atau penambah daya tarik kawasan. Ruang transisi dalam kawasan ini antara lain yaitu : ruang urban blok Jalan Pos Raya, urban blok jalan Dr Sutomo dan ruang terbuka “ Lapangan Banteng “</p> <p>Sub Kawasan Transisi merupakan ruang yang bersifat menunjang keberadaan kawasan namun tidak memiliki pengaruh fungsional meskipun terkait secara struktural dalam kawasan tersebut. Dalam kawasan Pasar Baru yang berperan sebagai ruang penunjang adalah Jalan pintu Air dan permukiman kawasan Pasar Baru.</p>

6.3 Sistim Linkage Kawasan

Sistim linkage yang dimaksud tidak hanya bersifat sebagai *structural linkage* tetapi juga merupakan *social linkage* yang mencakup sistim fisio maupun sosio spasial.

Pembahasan sistim linkage memperhatikan sebagai berikut :

- Kawasan Kantor Pos Lama adalah bagian dari *skeleton* dan *net work* ruang kota untuk mengidentifikasi peranannya sebagai sistim linkage kawasan.
- Konsep pedestrian sebagai bagian elemen perancangan kota yang dapat mendistribusikan aktivitas dan mendorong pertumbuhan “ aktivitas pendukung “ yang mampu menghidupkan kawasan.

Sedangkan pertimbangan dalam analisa sistim linkage adalah mengoptimalkan potensi visual dan mendukung revitalisasi kawasan dengan memperhatikan karakter sistim pergerakan, sistim visual dan pembentukan image terhadap lingkungan.

6.3.1 Skeleton Dan Network Ruang Kota

Kerangka kerja (*skeleton*) dan jaringan kerja kota merupakan struktur dan jaringan pergerakan ruang yang menunjukkan sebagai suatu kerangka kerja kota yang solid dan menerus.

Pola linkage yang mampu mengintegrasikan berbagai aktivitas dan bentuk fisik kota kawasan melalui pengembangan sistim sirkulasi, pencapaian, jalur pejalan kaki dan penyediaan parkir (Fumihiko Maki dalam Danisworo, 1991, III-11)

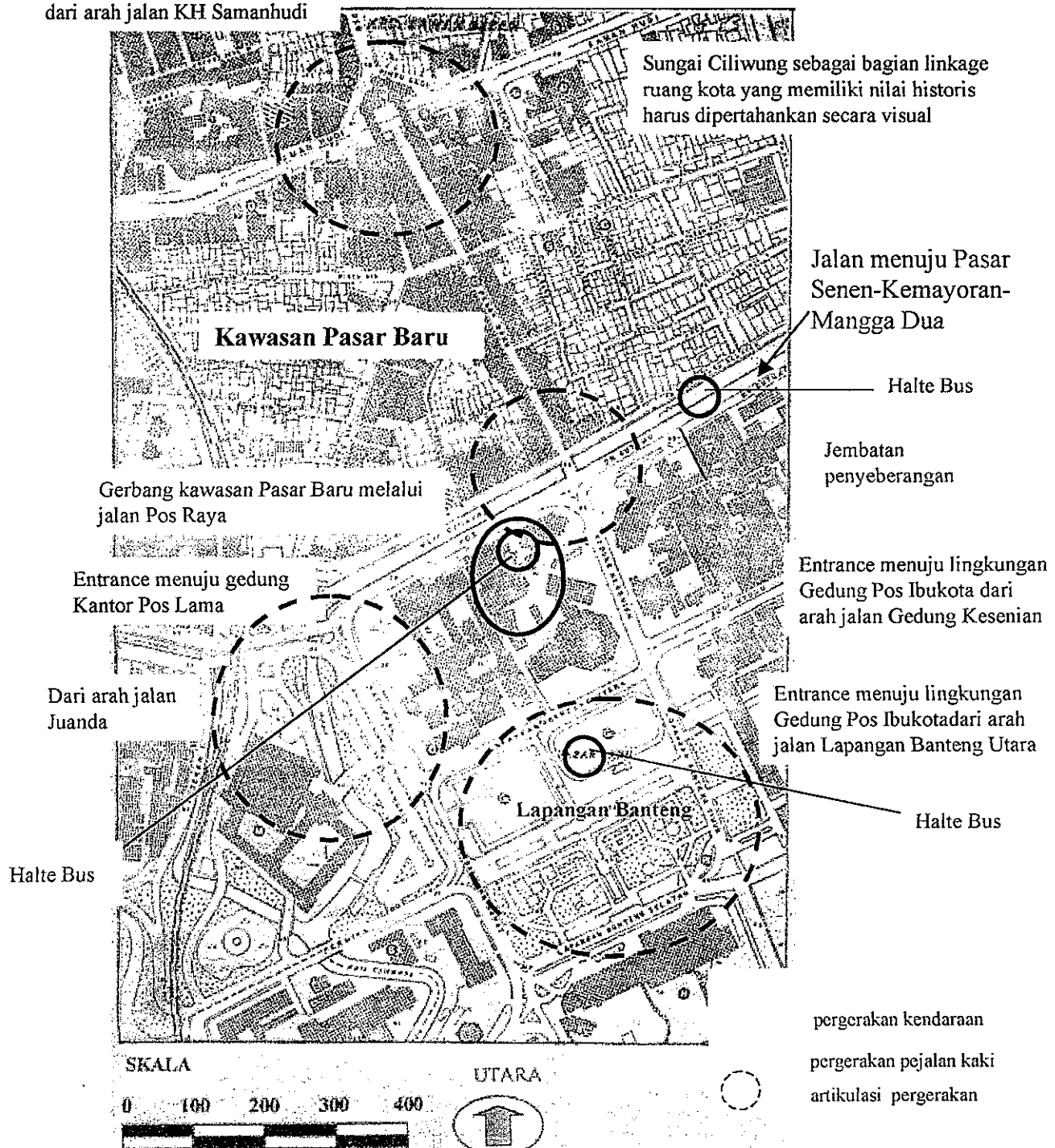
Sedang hal yang perlu diperhatikan menyangkut adanya persamaan kepentingan dua atau lebih, jenis aktivitas, kemudahan aksesibilitas dan sistim linkage yang menunjang peningkatan nilai visual kawasan (Roger Trancik, 1986).

Beberapa teori mengenai fungsi linkage dikemukakan konsep urban bangunan atau sub kawasan sebagai kolase yang berfungsi sebagai sebuah stabilisator dan koordinator mengeliminasi kesan chaos dalam tata ruang kota mengatasi desain arsitektur baru dan lama. Akibat perkembangan pergerakan kawasan maka saat ini terjadi fenomena disintegrasi kawasan Pasar Baru, lapangan Banteng dan lingkungan Gedung Pos Ibukota (termasuk di dalamnya Kantor Pos Lama) karena belum ada sistim linkage yang secara efektif menghubungkan kawasan tersebut.

Tabel 31
Skeleton Dan Network Ruang Kota

Konsep	Eksplorasi Skeleton Dan Network Ruang Kota
1	2
Elemen skeleton dan network	<p>Elemen struktural skeleton dan network ruang kota yang terpenting adalah lapangan Banteng, jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung.</p> <p>Dalam konteks skeleton dan network ruang kota maka linkage kawasan tidak hanya berfungsi penghubung kawasan atau generator kawasan namun juga sebagai media untuk mengenali (menyatukan secara struktural-visual) fragmentasi kawasan sebagai suatu keseluruhan.</p> <p>Terjadi dinamika perubahan fungsi skeleton dan net work ruang kawasan seperti lapangan Banteng sampai pada tahun 1981 menjadi terminal bus kota (simpul linkage), sungai Ciliwung yang sebelumnya sebagai salah satu transportasi air di Batavia. Adanya perubahan sistim linkage ini perlu diantisipasi agar tidak terjadi degradasi jati diri dan karakteristik struktur morfologi kawasan.</p>
Peran linkage sebagai pendukung integrasi kawasan	<p>Kawasan Kantor Pos Lama merupakan linkage baik secara fisik maupun sosial bagi kawasan sekitarnya atau bahkan dalam skala ruang kota pada masa sekarang perlu divitalisasikan lebih kontekstual mendukung pertumbuhan kawasan. Adanya beban pergerakan transportasi dan lalu lintas pada jalan Pos Raya sehingga mengakibatkan terjadinya fenomena disintegrasi kawasan yang menyebabkan seolah olah kawasan perbelanjaan Pasar Baru dengan Kantor Pos Lama-Gedung Kesenian Jakarta-lapangan Banteng seperti terpisah. Hal tersebut terjadi karena sistim linkage yang ada belum mampu efektif menghubungkan kawasan tersebut secara fungsional. Jalan Pos Raya sebagaimana telah dibahas dalam sistim struktur kawasan saat ini masih berperan sebagai salah satu jalur primer kota Jakarta Pusat yang menghubungkan dengan kawasan lainnya.</p>
Akseibilitas kawasan dikaitkan dengan sistim linkage	<p>Pembentukan entrance sebagaimana diungkapkan pada " sistim linkage " perlu penataan bangunan dan lingkungan dengan mempertegas " konsep ruang luar " bersifat terbuka dan memiliki orientasi ke Jalan Pos Raya. Pergerakan ini yang ditingkatkan kembali kualitasnya sehingga memberikan kemudahan dan kelancaran bagi pengunjung kawasan. Menyangkut akseibilitas antara kawasan sehingga menjadi penentu sistim linkage ruang kota maka perlu suatu entrance yang jelas yang perlu didukung konsep penataan secara. Untuk meningkatkan kejelasan " pergerakan dan pencapaian " maka perlu didukung suatu entrance yang memadai. Fasilitas pendukung sistim linkage adalah adanya halte bis kota pada Jalan Dr Sutomo menuju arah Pasar Senen, Kemayoran, Tanjung Priok dan Mangga Dua yang mendukung kemudahan bagi pengunjung kawasan ini. Halte bis kota yang lain berada di Gedung Kesenian -Jalan Pos Raya untuk kendaraan yang melintasi Lapangan Banteng. Linkage lainnya adalah jembatan penyeberangan ke Pasar Baru dan ke Jalan Antara yang memudahkan pengunjung dari Jalan Pos Raya ke kawasan perbelanjaan Pasar Baru dan sebaliknya. Sedangkan aspek lain yang perlu diperhatikan adalah penekanan entrance melalui Jalan Pos Raya yang secara visual tidak menunjang. Dengan penataan lingkungan diharapkan meningkatkan kinerja " entrance " Jalan Pos Raya sebagai " main entrance ". Sedangkan " side entrance " dapat memanfaatkan akses dari arah Jalan Gedung Kesenian Jakarta.</p>

Gerbang kawasan Pasar Baru
dari arah jalan KH Samanhudi



Gambar 55

Network Dan Pergerakan Ruang Kota

Kawasan Kantor Pos Lama saat ini masih berfungsi jaringan penghubung ruang kota dan lintasan pergerakan antar kawasan. Pada masa lalu ada 2 (dua) elemen linkage yang sangat berpengaruh yaitu jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung , saat ini jalan Pos Raya masih berpotensi sebagai generator kawasan yangf menghidupkan aktivitas kawasan dan menjaga citra historis kawasan. Sedangkan sungai Ciliwung dipertahankan sebagai linkage visual yang menyatukan fragmen dan menjadi identitas kawasan .

Karakteristik dan potensi kawasan yang dapat ditemukan sebagai berikut :

- 1) Sistem linkage jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung merupakan salah satu pembentuk karakter morfologi kawasan. Jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung pada masa lalu merupakan komponen sistem linkage utama kawasan yang memiliki peran signifikan dalam kawasan. Saat ini hanya jalan Pos Raya yang dapat dikembangkan menjadi sistem linkage-transportasi sehingga kondisi dan kualitasnya harus tetap dapat dipertahankan sebagai sistem linkage perkotaan. Sedangkan sungai Ciliwung saat ini lebih berfungsi sebagai linkage visual yang dapat mempertahankan hubungan fisik antara kawasan Kantor Pos Lama dengan lingkungan perbelanjaan Pasar Baru. Maka dengan adanya dinamika serta perubahan jaman “ secara konseptual “ elemen linkage tersebut perlu ditransformasikan dalam konteks masa sekarang maupun mendatang.
 - Jalan Pos Raya perlu dikendalikan perkembangan dan kualitasnya sebagai jalur transportasi (terutama dikaitkan dengan konsep generator kawasan) dan keberadaannya sebagai gerbang kawasan Pasar Baru.
 - Keberadaan sungai Ciliwung potensial untuk divitalisasikan secara fisik dan visual sebagai linkage visual. Pembahasan pada sistem aktivitas telah mengemukakan pengembangan rekreasi air yang mendukung wisata belanja Pasar Baru. Penataan secara arsitektural akan mendukung keberadaannya sebagai linkage visual kawasan.
- 2) Keberadaan kawasan Kantor Pos Lama menandai keberadaan lapangan Banteng (sebagai *square*) dengan pasar “ perbelanjaan Pasar Baru. Pola tata ruang semacam ini merupakan “ pola umum “ perkotaan kolonial Hindia Belanda yang memadukan konsep tata ruang terbuka dengan bangunan bangunan tertentu. Meskipun kawasan lapangan Banteng bukan merupakan pusat kota kolonial Nieuw Batavia namun secara morfologi menunjukkan kawasan ini menjadi simpul dan artikulasi *skeleton –net work* kota Batavia yang penting. Lebih penting daripada itu adalah adanya hubungan dengan pusat kota sesungguhnya yaitu “ lapangan Raja atau Koningsplein yang sekarang disebut lapangan Medan Merdeka-Monas. Konsep kawasan sebagai kolase yang menyatukan kawasan dan

ruang kota merupakan alternatif untuk mempertahankan identitas dan jati diri kawasan.

- 3) Kawasan Kantor Pos Lama sebagai bagian dari kawasan Pasar Baru menjadi jaringan yang menghubungkan pusat pusat aktivitas kota Jakarta seperti Pasar Senen, Mangga Dua, Blok M dan kawasan Monumen Nasional. Hal ini ditunjang keberadaan Jalan Pos Raya yang berperan sebagai jaringan primer kota. Indikasi lain menunjukkan bahwa kawasan Kantor Pos Lama selain merupakan generator kawasan maka dapat berfungsi sebagai kolase yang menjadi koordinator dan stabilisator serta penghubung dalam kawasan bekas pusat kota kolonial Weltevreden pada fragmen jalan Pos Raya. Potensi kawasan sebagai sistim linkage ruang kota perlu dikembangkan lebih lanjut sebagai fragmen kawasan yang didukung sistim pergerakan yang lancar. Dalam pembangunan ruang kota maka keberadaan kawasan Kantor Pos lama sangat menunjang pengembangan kawasan Pasar Baru dan sekitarnya. Bila hal ini tidak diperhatikan dalam penataan kawasan secara keseluruhan yang memperhatikan fungsi kawasan sebagai aktivitas pendukung maka akan menimbulkan *physical and cultural lag* pada kawasan Kantor Pos Lama.

6.3.2 Sistim Pedestrian Sebagai Pendukung Integrasi Kawasan

Sistim pejalan kaki ini dibahas tersendiri karena merupakan media yang efektif dalam mendukung program pengembangan kawasan Pasar Baru yang terintegrasi dengan sub sub kawasannya maupun lingkungan sekitar yang secara terhubung dan mudah aksesibilitasnya. Pembahasan pedestrian ini perlu dikaitkan dengan penataan sirkulasi dan sistim parkir kawasan.

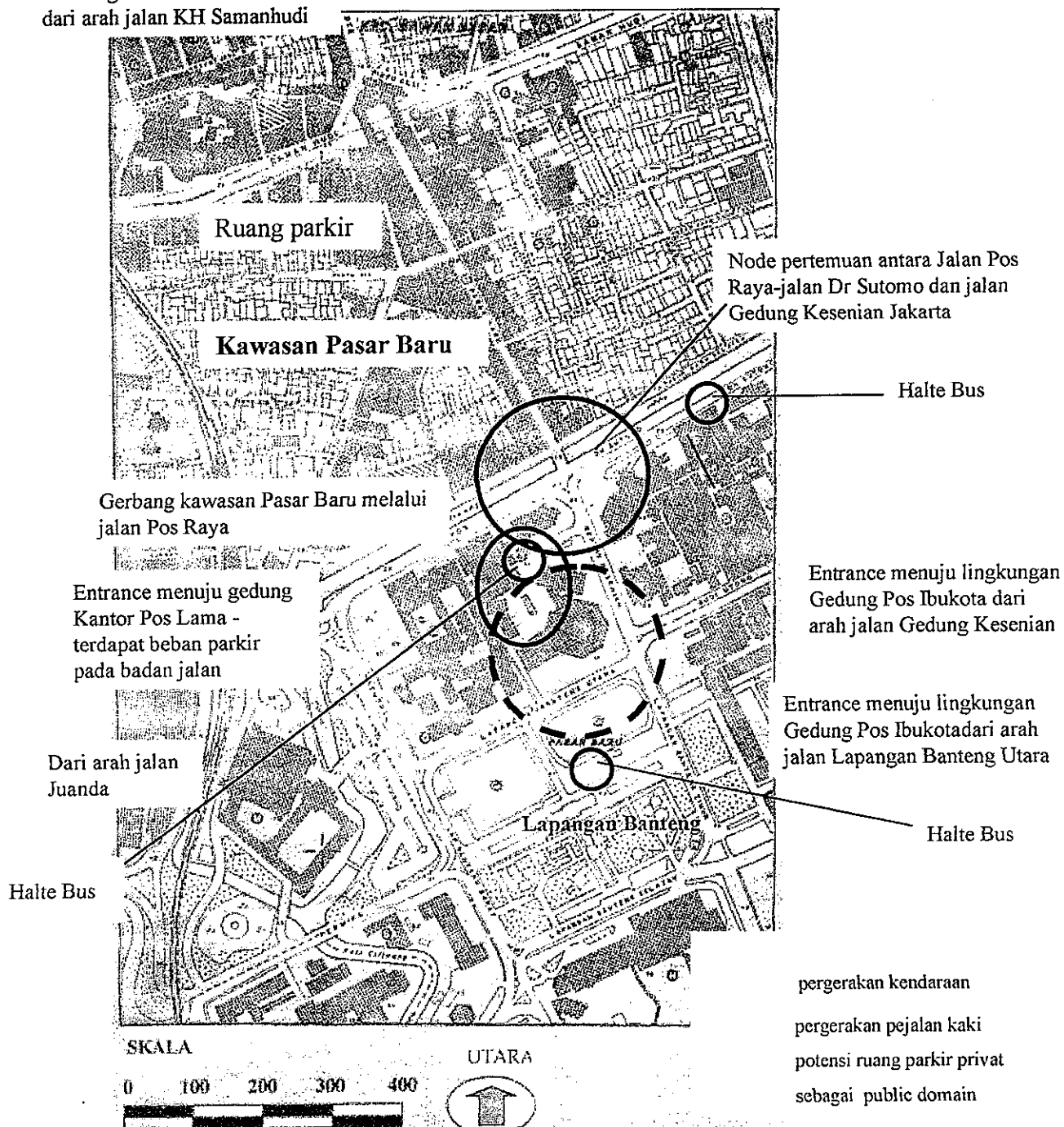
Keberadaan ruang parkir di kawasan Kantor Pos Lama bila dikaitkan dengan sirkulasi kendaraan adalah fasilitas gedung parkir hanya terdapat di kawasan perbelanjaan Pasar Baru serta adanya parkir kendaraan menempati badan jalan seperti pada Jalan Antara dan Jalan Pos Raya. Sedangkan ruang parkir yang berada pada halaman gedung terdapat pada lingkungan Gedung Pos Ibukota. Pengunjung Gedung Kesenian memanfaatkan area ini pada malam hari saat ada pertunjukan karena parkir dalam halaman Gedung Kesenian tidak memungkinkan.

Tabel 32

Sistim Pedestrian Sebagai Pendukung Integrasi Kawasan

Konsep	Eksplorasi Sistim Pedestrian Sebagai Pendukung Integrasi Kawasan
1	2
Parkir sebagai pendukung pedestrian	<p>Pengunjung saat ini mengalami kesulitan untuk memarkir kendaraannya di Jalan Pos Raya karena keterbatasan lahan untuk parkir. Selama ini penggunaan badan jalan menjadi alternatif untuk mengatasi kesulitan parkir pengunjung Kantor Pos Lama. Alternatif lain yang sering digunakan oleh pengunjung Kantor Pos Lama adalah parkir di halaman kompleks Gedung Pos Ibukota kemudian memasuki Kantor Pos Lama melalui pintu belakang. Sehingga bilamana pengembangan mempertimbangkan pencapaian dari arah kompleks Gedung Pos Ibukota maka penyediaan lahan parkir dapat memanfaatkan halaman tersebut yang sekarang dipakai pengunjung Gedung Kesenian pada malam pertunjukan. Parkir pada kawasan Kantor Pos Lama dengan memperhatikan potensi kawasan dapat dilihat dari aspek kemudahan dan kontinuitas sirkulasi serta pencapaian. Masalah parkir merupakan masalah tersendiri bagi pengunjung kawasan Pasar Baru dan penyediaan parkir khusus dalam jangka waktu dekat tidak merupakan sistim yang menarik bagi investor. Sehingga persoalannya adalah mengoptimalkan program penataan parkir dengan memperhatikan aspek kelayakan visual dan menambah kualitas visual lingkungan. Penataan parkir di sini tidak memberikan kontribusi bagi peningkatan kualitas street level maupun mendukung kualitas visual lingkungan. Sistim parking dengan pola "<i>on street parking</i>" atau <i>curb parking</i>" pada Jalan Pos Raya dengan konsekuensi menimbulkan dampak visual dan tidak dapat menampung aktivitas secara optimal.</p>
Pedestrian sebagai sistim <i>social linkage</i>	<p>Kawasan Pasar Baru memiliki karakteristik penggunaan lahan campuran (<i>mixed use</i>) dengan beragam aktivitas memerlukan sistim linkage yang dapat menyatukan. Pengembangan simpul aktivitas di kawasan Pasar Baru dan sekitarnya dengan memberikan fasilitas bagi pejalan kaki. Hal ini sangat mendukung dengan konsep "<i>pedestrian mall</i>" Pasar Baru yang dikembangkan untuk aktivitas pejalan kaki tidak hanya untuk mencapai lokasi perbelanjaan tetapi juga kawasan Kantor Pos Lama atau Lapangan Banteng. Obyek wisata religius seperti Katedral dan Mesjid Istiqlal merupakan lokasi yang paling mudah dan efektif untuk dicapai dengan cara berjalan kaki. Penyediaan penyeberangan jalan yang aman dan nyaman, seperti diketahui penyeberangan dari atau ke Kantor Pos Lama atau Gedung Kesenian sangat rawan karena kecepatan kendaraan yang relatif tinggi. Namun demikian efektifitas pembangunan jembatan penyeberangan juga harus dipertimbangkan karena jembatan penyeberangan telah ada di jalan Dr Sutomo dengan jarak kurang dari 100 meter.</p>
Pedestrian sebagai pola integrasi	<p>Sistim pedestrian kawasan belum terintegrasi dengan sistim linkage lainnya seperti halte bus Pasar Baru atau Gedung Kesenian, jembatan sungai Ciliwung (melalui Jalan Antara-Jalan Pos Raya) dan jembatan penyeberangan jalan Pasar Baru. Letak serta posisinya yang cukup jauh menurut jangkauan pejalan kaki sehingga para pejalan kaki merasa kurang nyaman terbiasa menyeberangi "<i>node</i>" Jalan Pos Raya –Jalan Dr Sutomo. Pengunjung Pasar Baru dapat mudah mengunjungi kawasan Kantor Pos Lama melalui suatu jalur pedestrian dengan memperhatikan aspek visual bangunan. Pergerakan pengunjung dari arah Pasar Baru menuju kawasan Kantor Pos Lama akan meningkatkan image kawasan. Dengan demikian keberhasilan pola ini harus didukung dengan berbagai kelengkapan prasarana seperti penyediaan jembatan penyeberangan, trotoar, halte bus dan lain lain sehingga meningkatkan minat dan kemudahan bagi pejalan kaki.</p>

Gerbang kawasan Pasar Baru
dari arah jalan KH Samanhudi



Gambar 56

Sirkulasi Dan Parkir Kawasan

Sebagai kawasan yang berfungsi jaringan penghubung ruang kota dan lintasan pergerakan. Dampak dari posisi tersebut adalah beban lalu lintas yang berakibat pada kepadatan, kemacetan lalu lintas, beban parkir kawasan. Dampak struktural mengakibatkan kawasan menjadi tidak terintegrasi karena terputus oleh arus lalu lintas dengan kepadatan tinggi. Pembentukan kantung parkir potensial dengan memanfaatkan ruang privat yang ditransformasikan menjadi public domain yang ada (selam ini dalam lingkungan Gedung Pos Ibukota telah dimanfaatkan sebagai ruang parkir umum)

Gerbang kawasan Pasar Baru dari arah jalan KH Samanhudi namun karena tingkat kemacetan tinggi sehingga pengunjung cenderung menghindari jalur ini

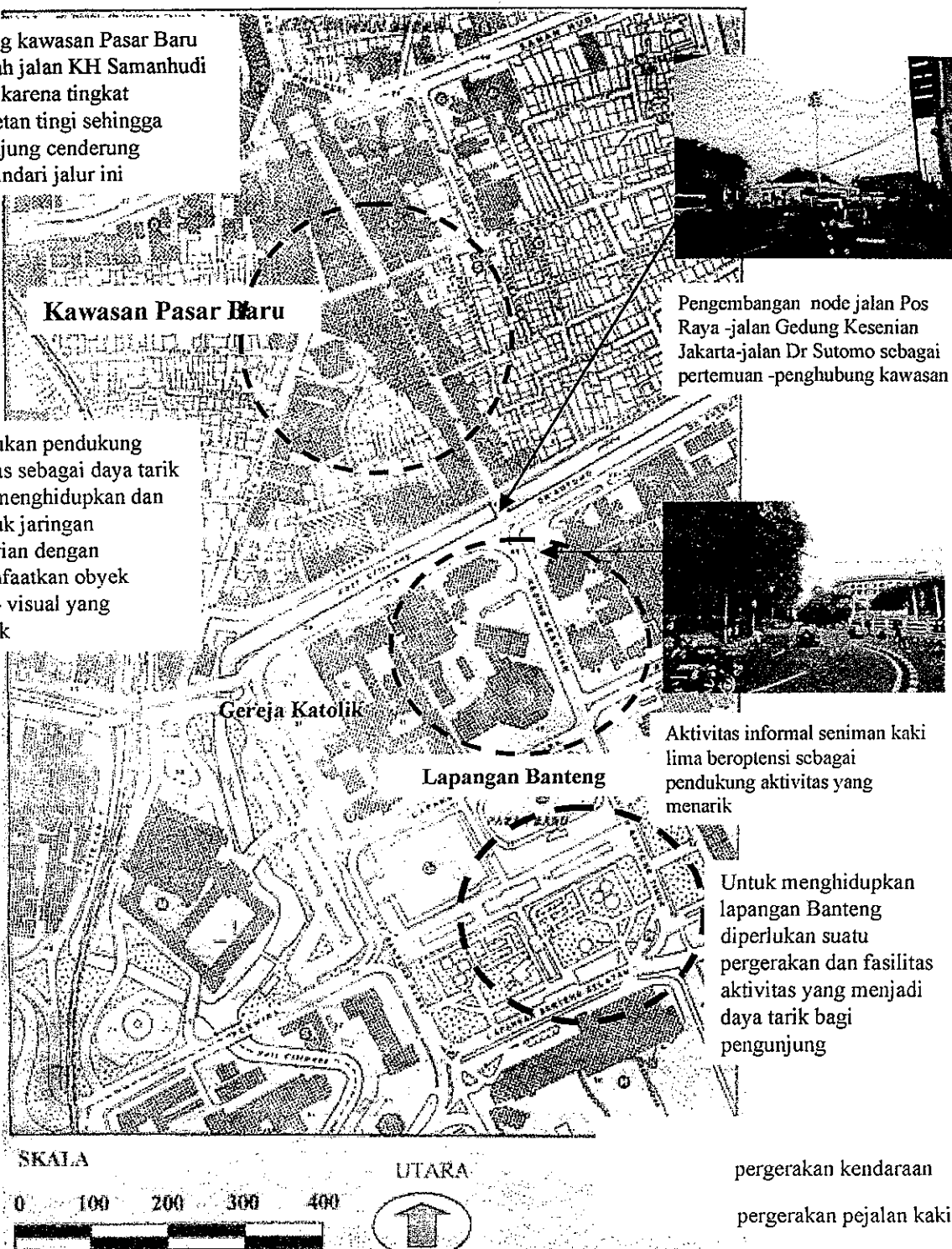
Kawasan Pasar Baru

Diperlukan pendukung aktivitas sebagai daya tarik untuk menghidupkan dan dibentuk jaringan pedestrian dengan memanfaatkan obyek wisata- visual yang menarik

Pengembangan node jalan Pos Raya -jalan Gedung Kesenian Jakarta-jalan Dr Sutomo sebagai pertemuan -penghubung kawasan

Aktivitas informal seniman kaki lima berpotensi sebagai pendukung aktivitas yang menarik

Untuk menghidupkan lapangan Banteng diperlukan suatu pergerakan dan fasilitas aktivitas yang menjadi daya tarik bagi pengunjung



pergerakan kendaraan

pergerakan pejalan kaki

Gambar 57

Pergerakan Pedestrian Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru

Jalur pedestrian yang efektif dan diintegrasikan dengan pengembangan aktivitas informal dapat membentuk pros poros aktivitas yang mampu menyatukan kawasan Kantor Pos Lama. Untuk itu diperlukan aktivitas pendukung yang menstimulasi aktivitas pada lapangan Banteng - Pasar Baru- Gedung Kesenian Jakarta -Kantor Pos Lama> Dengan demikian akan membentuk kawasan kantor Pos Lama sebagai suatu kolase yang menyatukan dan menghidupkan kawasan sekitarnya.

Pengembangan konsep pedestrianisasi pada konsep ini dimaksudkan untuk meningkatkan hubungan dan meningkatkan vitalitas lingkungan lokasi aktivitas yang tersebar pada kawasan Kantor Pos Lama.

Dari analisa di atas dapat dikemukakan karakteristik dan potensi kawasan sebagai berikut :

- 1) Adanya kemungkinan pengembangan jalur pedestrian jalan Pasar Baru Raya untuk diteruskan sehingga dapat menghubungkan dengan kawasan lapangan Banteng. Hal ini tidak saja mendukung upaya mempertahankan sistim visual dan penataan kawasan namun juga mampu menghidupkan potensi pengembangan kawasan. Dari hasil pengamatan menunjukkan bahwa jalur pedestrian berpotensi dapat menghidupkan serta mengintegrasikan aktivitas kawasan. Konsep maupun implementasi pedestrianisasi Pasar Baru yang ada sekarang belum optimal karena tidak memberikan kontribusi peningkatan vitalitas kawasan sekitarnya. Terbentuknya “ *node* “ pada pertemuan Jalan Pos Raya dan Jalan Dr Sutomo tidak cukup nyaman bagi pejalan kaki untuk menyeberang. Konsep pedestrianisasi dapat mengintegrasikan aktivitas –aktivitas yang ada pada kawasan ini , seperti aktivitas seniman kaki lima , aktivitas Gedung Kesenian atau aktivitas penjualan benda koleksi dengan jalur pedestrian Pasar Baru.
- 2) Adanya kemungkinan pengembangan ruang terbuka lingkungan Gedung Pos Ibukota sebagai *public domain* yang berfungsi menjadi linkage kawasan maupun lingkungan. Parkir privat pada lingkungan Gedung Pos Ibukota yang secara fiormal hanya dapat diakses oleh pemilik lahan yaitu Kantor Pos namun demikian pada malam hari sering dipakai oleh pengunjung Gedung Kesenian Jakarta. Pola ini sebenarnya masih dapat dengan mengembangkan untuk penataan parkir berganda “ yang dapat memaksimalkan penggunaan tempat parkir dengan pelaku dan waktu yang berbeda (Shirvani, 1985).

6.4 Tata Bangunan Dan Lingkungan

Arsitektur kota berkepentingan terhadap unsur fisik dan visual massa maupun spasial arsitektural yang membentuk struktur kota sebagai satu kesatuan.

Artikulasi tersebut akan memberi keteraturan geometrik dan organik yang berpengaruh pada ekspresi dan karakteristik kota, tata guna lahan dan sistim linkage (Danisworo, 1991, V-5).

Tata bangunan dan lingkungan akan berimplikasi pembentukan arsitektur kawasan yang menjadi unsur morfologi kota selain jalan dan ruang terbuka. Unsur tata bangunan dan lingkungan yang signifikan dan memiliki implikasi secara spasial dan visual yaitu :

- Unsur fisik figuratif bangunan dan lingkungan yang memiliki keunikan dan ciri khas yang diukur dari skala kawasan yaitu fasad dan *sky line* bangunan pada kawasan Kantor Pos Lama sebagai ciri dan identitas kawasan.
- Adanya ruang terbuka yang terbentuk pada sekeliling bangunan, orientasi dan keberadaan unsur bangunan yang secara fisik dominan terhadap sistim visual kawasan. Hal ini menentukan intensitas pembangunan dan penempatan aktivitas yang diijinkan. Keterkaitan antara kinerja fisik bangunan dan lingkungan dengan sistim visual kawasan sehingga perlu dipertimbangkan keberadaannya secara visual.

6.4.1 Unsur Figuratif Kawasan

Dalam bab sebelumnya dikemukakan bahwa bangunan Kantor Pos Lama merupakan bangunan dengan arsitektur yang unik.

Di Indonesia, sebagaimana dikemukakan oleh Julianto Sumalyo (1995 ; 206) bentuk arsitektur Kantor Pos Lama sangat mirip dengan arsitektur Stasiun Kota dengan lengkung pada bagian hall yang banyak dijumpai pada stasiun-stasiun di Eropa misalnya Stasiun Central di Helsinki yang dirancang oleh arsitek Eliel Saarinen (1904-1914).

Stasiun Kota dirancang oleh biro arsitek AIA (Algemeen Ingenieurs En Architecten), sedangkan kantor pos tidak jelas siapa perancangannya namun demikian diperkirakan pembuatannya pada waktu yang tidak banyak berbeda.

Dengan bentuk yang khas ini maka Kantor Pos Lama menjadi suatu perspektif unik membedakan dengan bangunan lain.

Figurasi townscape dibentuk dari fasad dan *sky line* yang merupakan salah satu identitas utama bentuk dan rupa bangunan dalam sistem perkotaan. Fragmentasi kawasan akan menjadi lebih dominan bila didukung unsur unsur konfiguratif bangunan-lingkungan yang membentuk *sense of place*. Maka pembahasan ini harus dikaitkan dengan sistim visual kawasan.

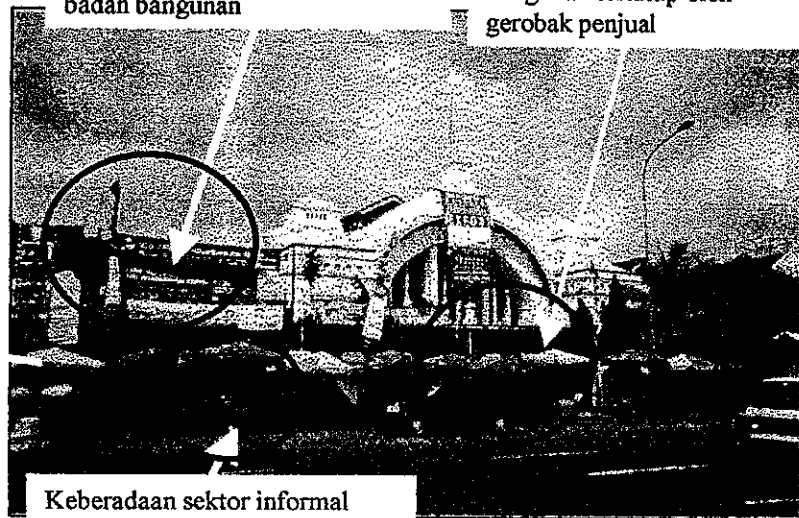
Fasad bangunan harus dirancang secara harmonis dan kompak dengan lingkungan sekitarnya (Shirvani, 1985).

Sky line bangunan dikaitkan secara visual dengan ketinggian bangunan dengan ruang terbuka. Keterkaitan visual tersebut terutama ditekannkan pada terbentuknya skyline (garis langit) kota yang sangat posistif. Skyline kota akan memberi arah keterkaitan antara bangunan tinggi dan bangunan rendah, antara bangunan latar dengan latar belakangnya. (Danisworo, 1991 ; V-12).



Pemasangan signage berupa spanduk promosi yang menutupi badan bangunan

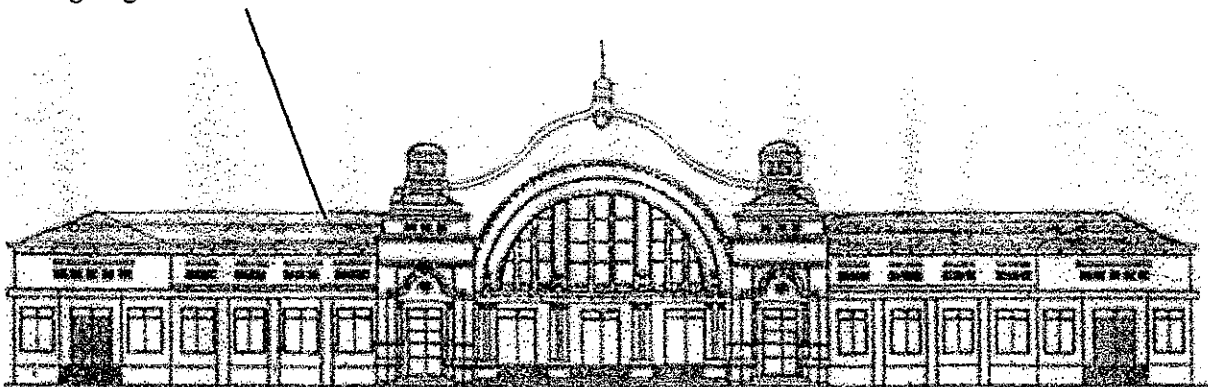
Pagar dan entrance bangunan tertutup oleh gerobak penjual



Keberadaan sektor informal yang menutupi fasad bangunan Kantor Pos Lama

Diperlukan penataan penanda harus memperhatikan penempatan, besaran signage serta kondisi sistim visual lingkungan

Vegetasi dan bangunan sebagai elemen lingkungan harus disesuaikan keberadaannya dengan karakteristik bangunan sebagai lingkungan terbuka



Gambar 60

Kondisi Fasad Dan Sky Line Bangunan Kantor Pos Lama Pada Tahun 2002

Kondisi di atas menunjukkan bahwa secara fisik dan visual fasad bangunan Kantor Pos Lama memiliki potensi sebagai *landmark* kawasan sekitarnya. Namun adanya konsentrasi pedagang kaki lima dan penataan lingkungan yang tidak teratur menyebabkan potensi tersebut tidak dapat divisualisasikan secara jelas.

Sedang kondisi *sky line* kawasan Kantor Pos Lama terdapat bangunan modern yang menjadi *back ground* sehingga mempengaruhi dan membentuk citra arsitektur kawasan modern. Untuk dapat mempertahankan karakteristik kawasan tersebut maka keberadaan bangunan lama harus ditonjolkan kembali dengan menonjolkan arsitektur yang menjadi ciri khasnya.

Tabel 33
Unsur Figuratif Kawasan

Konsep	Eksplorasi Unsur Figuratif Kawasan
1	2
Fasad bangunan	<p>Dalam kasus kawasan Kantor Pos Lama maka elemen utama yang harus diperhatikan dalam perancangan kawasan adalah fasad bangunan sebagai unsur bangunan yang mampu menampilkan fragmentasi wajah kota dan menjadi dimensi visual kota. Hal ha; yang perlu diperhatikan yaitu :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi yang sangat mempengaruhi penampilan bangunan Kantor Pos Lama adalah adanya pedagang kaki lima yang menempati halaman depan gedung sehingga menutupi fasad bangunan. Pengolahan dan penataan fasad bangunan Kantor Pos Lama yang menyangkut warna, penambahan elemen baru dan elemen yang harus dipertahankan. ▪ Penataan bangunan lain yang berada di halaman depan sehingga tidak menjadi penutup bagi sistim fasad bangunan. Pola <i>gentrifikasi</i> atau <i>in fill structure</i> pada revitalisasi harus didasarkan pada pertimbangan fungsional dan visual. Bangunan pada Jalan Pos Raya seperti Gedung Kesenian Jakarta, Kantor Pos Lama dan gedung sekolah Ursulin memiliki kecenderungan sebagai bangunan tunggal. Sedangkan pada jalan Pasar Baru Raya dan jalan Antara memiliki kecenderungan sebagai bangunan deret. ▪ Di kompleks Gedung Pos Ibukota terdapat berbagai perpaduan bentuk bangunan antara lain bangunan lama yaitu Kantor Pos Lama yang menghadap ke Jalan Pos Raya, gedung Kantor Wilpos berlantai 3 (tiga), Gedung Pos Ibukota berlantai 6 (enam) yang mendominasi kompleks ini karena paling tinggi dan besar dimensinya, masjid berlantai 1 (satu) dan bangunan servis berlantai 2 (dua). Bangunan baru yang ada di lingkungan ini adalah bangunan Kantor Pos baru yang terdiri 6 (enam) lantai bangunan. Dengan ketinggian dan dimensi yang relatif lebih besar maka kehadirannya cukup mendominasi kompleks Gedung Pos Ibukota. Bangunan dengan massa dasar segi enam dengan tinggi tidak kurang dari 30 (tiga puluh) meter yang dibangun pada akhir tahun 1990 ini hampir tidak memiliki kesamaan dengan bangunan lama. ▪ Rona lingkungan bangunan bersejarah yang dominan pada lingkungan tersebut adalah Gedung Kesenian Jakarta kemudian gedung Kantor Pos Lama. Sangat sekarang kondisi tersebut tidak banyak berubah kecuali bahwa lingkungan tersebut telah dipenuhi pedagang kaki lima yang menyebabkan tampak fasad bangunan menjadi tertutup. ▪ Pola bangunan Kantor Pos Lama seperti bangunan di Eropa yang berorientasi langsung ke jalan tanpa pembatas namun pada perkembangannya kemudian dibangun pembatas. Sedangkan untuk langgam bangunan kolonial seperti Gedung Kesenian Jakarta, Kantor Pos Lama dan gedung sekolah Ursulin pada jalan Pos Raya. Langgam campuran terdapat pada Jalan Pasar Baru Raya, Jalan Antara dan Jalan Dr Sutomo terbentuk dari bangunan lama dan baru. Namun kebanyakan telah didominasi bangunan baru dan hanya beberapa jenis bangunan lama yang masih nampak menonjol.
Skyline bangunan	<p>Pengendalian skyline kawasan akan membentuk lingkungan yang menyatu antara pertumbuhan bangunan baru dengan bangunan lama sehingga dapat mempertahankan karakter kawasan.</p> <p>Kondisi skyline kawasan kantor Pos Lama dapat dikemukakan sebagai berikut :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ada beberapa bangunan baru yang lebih tinggi yang menjadi latar belakang bangunan lama. Khusus untuk bangunan Kantor Pos Lama gedung yang menjadi latar belakang yaitu Gedung Pos Ibukota sangat mempengaruhi rupa kawasan penampilan. Keberadaan gedung gedung jangkung lain sangat mempengaruhi citra visual kawasan dan membentuk citra kawasan modern. ▪ Pertumbuhan bangunan bangunan baru menimbulkan penutupan atau menghilangkan karakter visual kawasan terlebih bila bangunan lama tidak ditampilkan secara menonjol.

Bagaimana karakteristik dan potensi kawasan fasad serta skyline kawasan Kantor Pos Lama yang ada sebagai berikut yaitu :

- 1) Karakter *town scape* Pasar Baru dan *riverscape* Ciliwung diperkuat kehadiran bangunan Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta. Kehadiran fasad dan sky line bangunan dan lingkungan ini pada masa sekarang sangat signifikan untuk menghadirkan citra kawasan sebagai kawasan dengan arsitektur pusat kota kolonial –tepi sungai. Sehingga diperlukan pengendalian ke 2 unsur tersebut untuk tetap dapat mempertahankan fragmentasi kawasan secara arsitektural. Ciri khas fasad bangunan Kantor Pos Lama yang memiliki langgam arsitektur kolonial unik merupakan karakter yang harus dipertahankan disinergikan dengan penataan ruang terbuka kawasan. Bila karakter ruang terbuka depan bangunan ini tidak diungkapkan kembali pada penataan fisiknya maka akan mengurangi citra lingkungan Kantor Pos Lama. Karakteristik kawasan ditandai adanya keberadaan Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama yang menandai citra serta identitas kawasan pusat kota kolonial di tepi sungai Ciliwung yang berbeda dengan konsep “ Oud Batavia “. Memasuki kawasan ini akan meningkatkan “ *sense of place* “ suatu fragmen kawasan Batavia. Sehingga pengendalian elemen arsitektur “ fasad “ bangunan perlu untuk mempertahankan citra kawasan.
- 2) Fasad dan *skyline* bangunan Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama berpotensi sebagai untuk meningkatkan citra dan identitas kawasan. Hal ini dimungkinkan karena keberadaannya dapat menjadi penanda kawasan yang menjadi *experience visual* bagi pengamat yang memasuki jalan Pos Raya. Maka ketinggian bangunan bangunan yang baru di lingkungan Gedung Pos Ibukota penambahan bangunan tinggi sangat mempengaruhi skyline Kantor Pos Lama sehingga perencanaan bangunan tinggi sebagai *fore ground* harus memperhatikan aspek konteks kawasan.

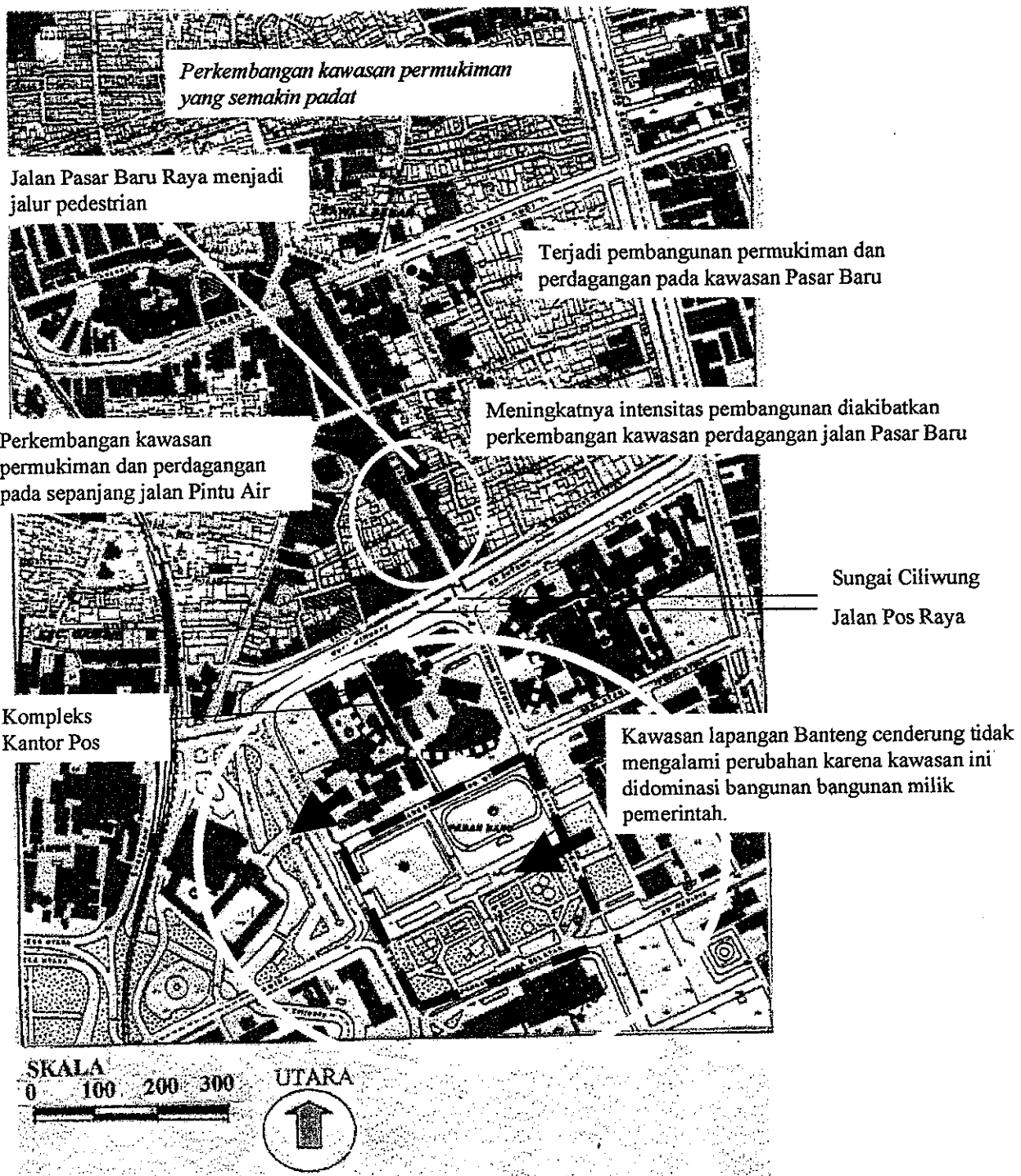
6.4.2 Kinerja Fisik Bangunan Dan Lingkungan

Diperlukan penataan fisik bangunan sehingga didapatkan suatu keserasian secara arsitektur antara bangunan lama dan elemen atau bangunan baru sebagai imbuhan. Sehingga pemanfaatan dan penataan bangunan lama untuk peruntukan aktivitas baru tidak bertentangan dengan prinsip pelestarian. Segi tata bangunan dan lingkungan yang menyangkut aspek fisik bangunan seperti ketinggian, pemunduran (set back bangunan) dan penutupan (coverage).

Pemanfaatan lahan sejalan dengan teori sektor Homer Hoyt dalam diagram Hoyt menunjukkan bahwa sektor yang berkembang terletak pada daerah teori poros (poros transportasi) dan daerah perdagangan. Perkembangan pada zona zona yang terletak pada jalur transportasi dan keramaian terlihat lebih dominan dan memononjol dibandingkan dengan daerah pada *interstisial areas* (daerah yang terletak di antara poros transportasi). Perkembangan pada jalur transportasi-pasar-hunian mempunyai tingkat perkembangan lebih cepat karena adanya perkembangan ekonomi pada sepanjang jalur tersebut. Kinerja ruang terbuka dan bangunan harus menjadi kriteria pengendalian kawasan sehingga perlu dihubungkan dengan konsep re fungsi kawasan (penataan aktivitas kawasan) ataupun *in fill structure* maupun konsep konservasi lainnya.

Dampak perubahan morfologi yang terjadi terhadap rasio ruang tertutup dan ruang terbuka dapat diamati sebagai berikut :

- Intensitas pembangunan terlihat dari pertumbuhan sektor informal pada gerbang lingkungan perbelanjaan, sepanjang Jalan Pos Raya (termasuk kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru) maupun sepanjang jalan Dr Sutomo. Terjadinya pertumbuhan sektor informal di depan Kantor Pos Lama dan Jalan Gedung Kesenian merupakan salah satu indikasi pengaruh perkembangan aktivitas tersebut. Sedangkan intensitas pembangunan pada kawasan perbelanjaan Pasar Baru menunjukkan adanya peningkatan volume aktivitas dan tingginya nilai lahan menyebabkan meningkatnya KLB (Koefisien Luar Bangunan) , KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan Building Coverage (BC).
- Pembangunan terjadi pada sepanjang Jalan Pasar Baru yang dilakukan oleh pemilik toko atau investor guna menaikkan nilai ekonomi lahan. Sebaliknya pada sepanjang jalan Pos Raya, jalan Dr Sutomo, jalan Gedung Kesenian dan jalan



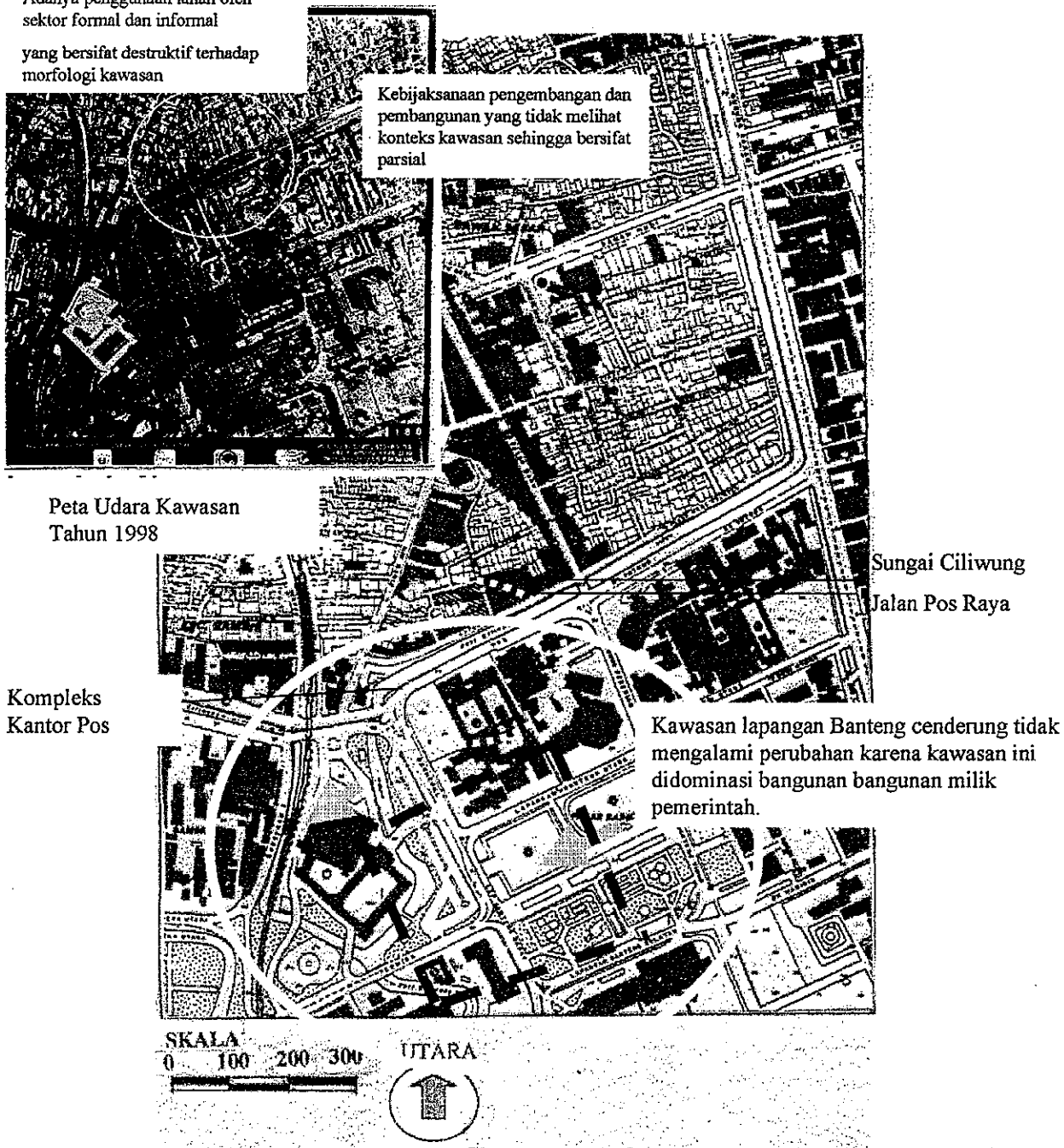
Gambar 61

Intensitas Pembangunan Di Kawasan Kantor Pos Lama

Berdasarkan pengamatan menunjukkan bahwa kompleks perbelanjaan Pasar Baru memiliki pengaruh kuat terhadap perkembangan dan pembangunan kawasan sekitarnya

Adanya penggunaan lahan oleh sektor formal dan informal yang bersifat destruktif terhadap morfologi kawasan

Kebijaksanaan pengembangan dan pembangunan yang tidak melihat konteks kawasan sehingga bersifat parsial



Gambar 61a

Kondisi Tata Bangunan Dan Lingkungan Dalam Skala Kawasan

Berdasarkan pengamatan menunjukkan bahwa ruang terbuka publik mulai terdesak oleh sektor informal maupun kebijaksanaan pemerintah yang tidak mengintegrasikan pembangunan serta pengembangan kawasan. Dampaknya adalah secara perlahan lahan akan menghancurkan struktur dan karakteristik kawasan kolonial Pasar Baru.

Pengaruh yang paling destruktif adalah kemacetan lalu lintas dan degradasi morfologi yang secara bertahap dan sistematis menyapakan karakteristik morfologi kawasan.

Antara bahkan tidak terjadi karena sebagian merupakan bangunan konservasi dan fungsinya sebagai kantor atau sekolah. Semakin tinggi tingkat aksesibilitas atau derajat untuk datang dan pergi maka semakin tinggi nilainya dan ditinjau dari segi manfaat dan produktivitasnya.

- Di kawasan Pasar Baru terdapat 2 (dua) model pemanfaatan lahan melalui bentuk tunggal atau pola deret yang membentuk urban blok pada lingkungan perbelanjaan Pasar Baru yang mempunyai kepadatan aktivitas serta nilai lahan tinggi.
- Pemanfaatan lahan di tepi jalan Pos Raya depan Kantor Pos Lama Pasar Baru – pertemuan jalan Dr Sutomo oleh para pedagang kaki lima menunjukkan adanya segmen pasar tersendiri. Pemanfaatan lahan yang selama ini dalam kategori fungsi perkantoran untuk digantikan menjadi fungsi komersial tidak bertentangan dengan ketentuan yang ada karena akan menunjang pengembangan kawasan.

▪ **Penutupan Bangunan**

Penutupan (building coverage) merupakan kondisi yang sangat mempengaruhi rupa dan konfigurasi massa maupun bangunan. Dalam bahasan ini fenomena penutupan dan ruang terbuka disatukan karena menyangkut problematika yang implikasinya sama. Penutupan adalah bentuk pengendalian ruang terbuka yang menyangkut penempatan dan perletakan bangunan serta pengaturan fungsi ruang terbuka lingkungan.

Danisworo (1991 ; V-14) mengemukakan tujuan dari pengendalian ini meliputi :

- Mengendalikan kepadatan bangunan
- Mengendalikan koridor udara dan visual
- Mengatur kapasitas fungsi aktivitas dalam bangunan yang dapat ditampung dalam tapak
- Mengatur dan melindungi kawasan historis kota

Aspek ini menyangkut pengendalian penempatan dan perletakan bangunan dalam tapak dengan antara lain kepadatan bangunan, fungsi aktivitas in door dan tata lingkungan sehingga bangunan dapat membentuk identitas dan citra bangunan.

Pengendalian terhadap pengembangan bangunan Kantor Pos Lama menyangkut warna, penambahan detail, elemen bangunan baru untuk fasilitas penunjang serta penataan bangunan yang tidak sesuai dengan prinsip pelestarian. Aspek pengendalian bentuk dan fisik bangunan maka dapat mengarahkan fungsi fungsi elemen seperti sistim linkage dan visual lingkungan dalam konteks kawasan Kantor Pos Lama melalui kriteria penampilan dan tatanan fisik bangunan serta lingkungan.

▪ Ruang Terbuka Bangunan

Permasalahan pada ruang terbuka adalah :

- 1) Ruang terbuka baik dalam wujud path maupun node saat ini hanya merupakan ruang pasif atau ruang sisa yang bersifat *private domain*. Ruang terbuka pada lingkungan Gedung Pos Ibukota maka potensinya dapat dioptimalkan menjadi *public domain* untuk pemanfaatan ruang parkir publik
- 2) Ruang terbuka path kurang menonjol karena penataan sektor informal tidak menunjang sehingga tidak dapat menonjolkan detail fasad bangunan. Penataan pedagang kaki lima yang selama ini cenderung permanen dengan desain gerobak yang non permanen dan mendukung kualitas lingkungan fisik. Sedangkan aspek lain adalah menyangkut jumlah dan sebarannya.

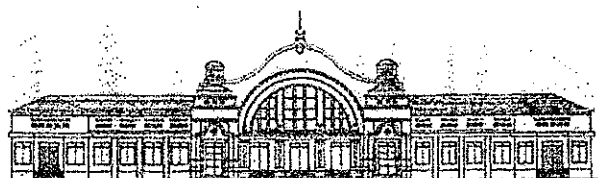
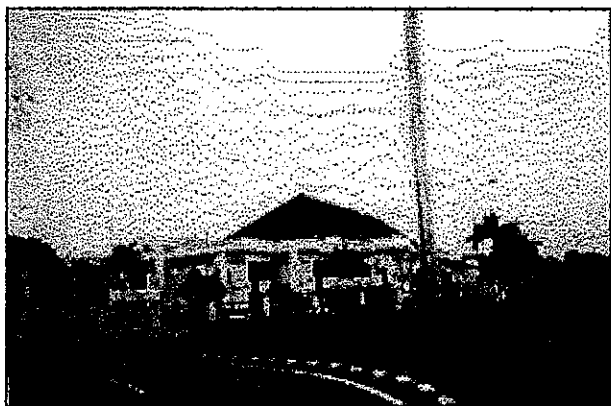
Pada skala kawasan dan lingkungan, ruang terbuka dapat dikategorikan sebagai berikut :

- Kategori *path* diwujudkan dalam bentuk jalan Pos Raya, jalan Gedung Kesenian Jakarta dan jalan Pasar Baru Raya.
- Kategori *node* diwujudkan berupa lapangan terbuka atau simpul persimpangan jalan seperti ruang terbuka pada sekeliling bangunan.

Dalam ketentuan Pemerintah Daerah berkaitan dengan penataan kawasan Pasar Baru dan sekitarnya di antaranya menyangkut masalah pelestarian bangunan yang memiliki arsitektur menarik. Kebijakan tersebut bila diimplementasikan dengan kondisi nyata yang ada sekarang adalah pemanfaatan bangunan untuk aktivitas yang lebih fungsional dan mendukung keberlanjutan kawasan.

Tabel 34
Kinerja Fisik Bangunan Dan Lingkungan

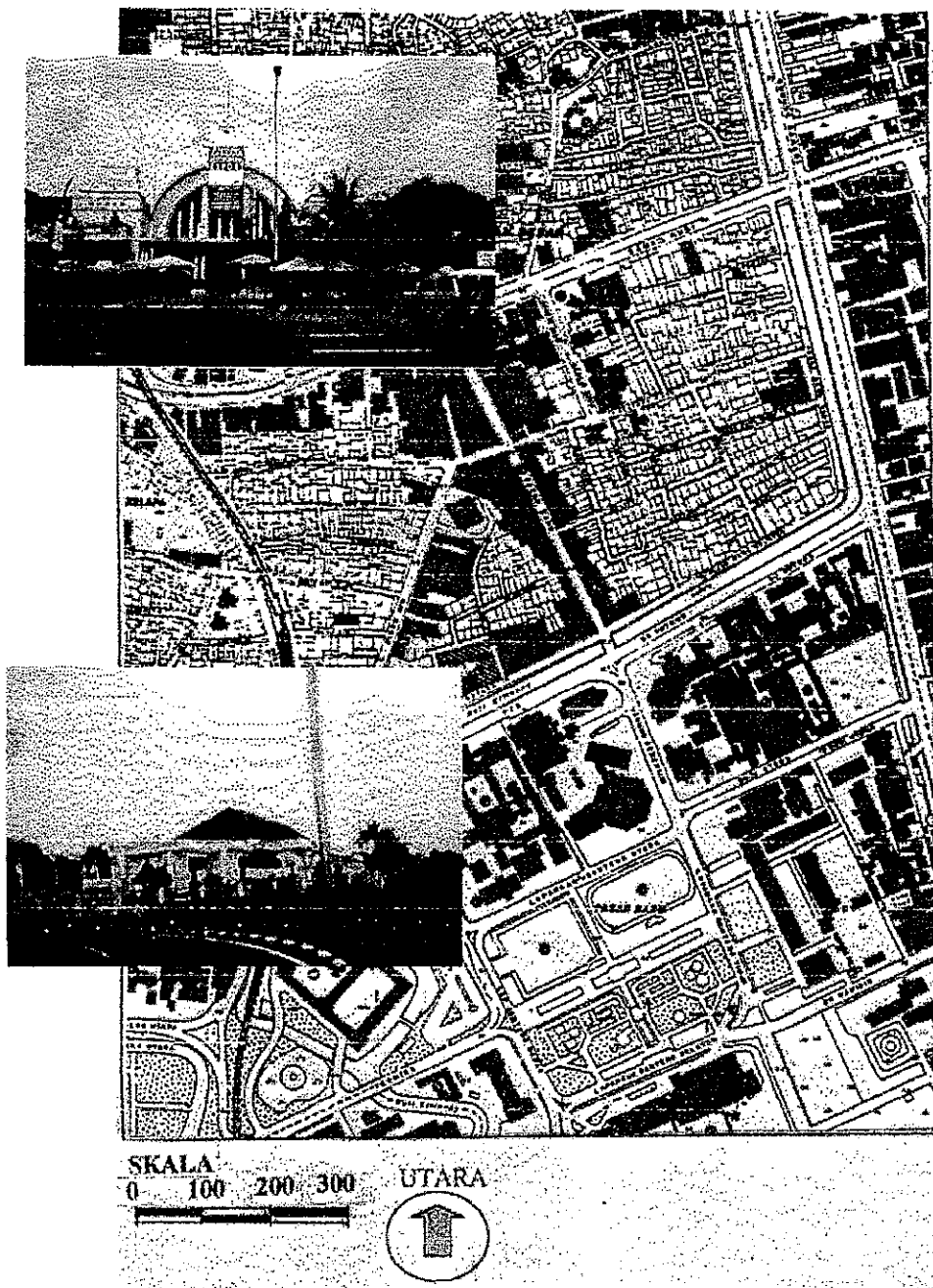
Konsep	Eksplorasi Kinerja Fisik Bangunan Dan Lingkungan
1	2
<p>Pemanfaatan bangunan dan lingkungan</p>	<p>Lingkungan Kantor Pos Lama sekarang tidak mempunyai ruang parkir yang cukup karena berbagai keadaan antara lain kehadiran pedagang kaki lima dan halaman yang terbatas. Urban blok kawasan Kantor Pos Lama memiliki 2 (dua) orientasi yaitu orientasi fungsional dan simbolik, secara fungsional mengarah pada Jalan Lapangan Banteng Utara dan Jalan Gedung Kesenian karena lingkungan Gedung Pos Ibukota menghadap ke 2 (dua) jalan tersebut. Sedangkan secara simbolik merupakan ekspresi “ melestarikan nilai sejarah Kantor Pos yang berorientasi ke Jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung “. Pada kawasan Kantor Pos Lama ruang terbuka ini dimanfaatkan untuk berbagai keperluan seperti jalur sirkulasi, parkir dan tempat berjualan aktivitas sektor informal.</p> <p>Penataan sektor informal yang membentuk akumulasi aktivitas pada halaman depan bangunan karena kehadirannya membentuk konflik visual sehingga menurunkan nilai visual lingkungan.</p> <p>Citra bangunan Kantor Pos Lama adalah sebagai bangunan bersejarah, massa tunggal dan mengacu pada konsep tata ruang terbuka.</p>
<p>Pelanggaran terhadap tata bangunan</p>	<p>Adanya pelanggaran terhadap muka halaman lingkungan sekolah Ursulin dapat dilihat dari gambar detail menunjukkan telah menjorok ke depan sehingga halamannya lebih luas diduga merupakan bentuk yang menyalahi kondisi sebelumnya. Dampak dari bentuk pelanggaran ini adalah dari segi visual maka bangunan Kantor Pos Lama tidak terlihat bebas dari arah pertemuan jalan Pos Raya – jalan Katedral (tepat di depan Pintu Air). Selain itu kehadiran bangunan baru pos polisi Pasar Baru yang menempati pertemuan antara lingkungan Kantor Pos Lama dan sekolah Ursulin merupakan permasalahan tersendiri yang menyebabkan ketentuan tata bangunan tidak teratur.</p> <p>Hal ini dapat dijumpai pada kasus penempatan fungsi aktivitas sektor in formal di depan halaman Kantor Pos Lama sehingga menutupi fasad bangunan.</p> <p>Perbaikan yang harus dilakukan adalah :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Melakukan pemunduran dan muka bangunan pada segmen Jalan Pos Raya yaitu meniadakan pagar dan pos polisi. ▪ Pengaturan sektor in formal pada depan Kantor Pos Lama ▪ Pengaturan vegetasi yang dapat mendukung keberadaan dan memperkuat karakter bangunan. ▪ Pengaturan “ <i>fore ground</i> “ sebagai elemen sky line yang mempengaruhi penampilan pemandangan.



Gambar 62

Arsitektur Bangunan Kawasan Kantor Pos Lama Pada Tahun 2002

Arsitektur kawasan Kantor Pos Lama merupakan arsitektur campuran antara bangunan lama dan bangunan baru. Arsitektur bangunan lama yang menonjol dan menarik menjadi *point of interest* adalah di lingkungan Kantor Pos Lama ada 2 (dua) yaitu bangunan Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama. Ke 2 bangunan tersebut cukup mendominasi secara visual lingkungan setempat. Namun bangunan Kantor Pos Lama lebih terekspose dengan baik dari arah jalan Pos Raya. Pengguna jalan Pos Raya lebih dapat menikmati pemandangan Kantor Pos Lama dibandingkan dengan bangunan Gedung Kesenian Jakarta.



Gambar 62a

Pengendalian Coverage Dan Pemunduran Bangunan

Karakter arsitektur lingkungan Kantor Pos Lama adalah sebagai bangunan kolonial, massa tunggal yang berdiri sendiri dan mengacu pada lingkungan dengan ruang terbuka. Keberadaan ruang terbuka depan bangunan sangat mempengaruhi sistem visual bangunan dan ciri khas lingkungan sekitar. Ciri khas dan keberadaan ruang terbuka ini merupakan bagian dari citra lingkungan yang harus dipertahankan karena apabila tidak akan terjadi degradasi citra fisik lingkungan Kantor Pos Lama. Untuk itu diperlukan pengendalian penempatan dan perletakan bangunan seperti kepadatan, fungsi/ aktivitas, pemunduran garis batas bangunan sehingga tetap mempertahankan identitas dan citra kawasan sebagai suatu koridor terbuka yang spesifik dibatasi keberadaan sungai Ciliwung—deretan bangunan di seberang sungai dan bangunan sepanjang jalan Pos Raya.

Karakteristik dan potensi yang harus dipertahankan serta dikembangkan dalam kaitan kinerja fisik ruang terbuka dan bangunan sebagai berikut :

- 1) Adapun Lapangan banteng sebagai “ ruang terbuka “ tidak merupakan penyatu bagi konfigurasi massa bangunan yang ada karena adanya unsur linear Jalan Pos Raya yang sangat dominan.
- 2) Bangunan Kantor Pos Lama terlihat sebagai massa tunggal dengan pola terbuka sebagaimana pola bangunan kolonial. Konfigurasi solid dan void baik bangunan lama dan baru tidak menunjukkan pola yang teratur sebagai dampak pertumbuhan kawasan secara organik. Bangunan pada kompleks Gedung Pos Ibukota memiliki 3 (tiga) orientasi , pertama berorientasi pada Jalan Pos Raya, Jalan Gedung Kesenian dan Lapangan Banteng. Hal ini memberikan kemungkinan bahwa *entrance* ke kompleks ini termasuk Kantor Pos Lama dapat melalui arah Jalan Gedung Kesenian Jakarta. Dengan kemudahan parkir yang lebih lapang hal ini telah dimanfaatkan untuk parkir pengunjung Gedung Kesenian yang tidak dapat masuk pada halaman gedung tersebut untuk menempatkan kendaraannya pada lingkungan Gedung Pos Ibukota.

6.5 Sistim Visual Kawasan

Sistim visual lingkungan dikaji dari pengamatan tanda-tanda visual yang ada pada kawasan Kantor Pos Lama dengan menggunakan parameter relasi visual dan sistim pemandangan yang ada.

Menurut Bentley (Sunarimahingsih, 1985 ; 76) salah satu cara untuk mengamati karakter kawasan adalah melalui tanda –tanda visual yang dapat memberikan kualitas lingkungan yaitu kelayakan visual, personalisasi dan kejelasan (*legibility*).

Bandingkan dengan Cullen (1981) bahwa dalam mengamati sistim visual perlu memperhatikan 3 (tiga) aspek yang berkaitan dengan optik (*view*), tempat (*place*) dan isi (*concerning*).

6.5.1 Relasi Visual Kawasan

Relasi visual sebagai kelanjutan konsep linkage visual sehingga terjadi pembentukan fragmen-fragmen kawasan secara visual.

Pembentukan fragmen tersebut akan membantu memahami identitas dan jati diri kawasan secara visual.

Permasalahan yang dihadapi pada sistim relasi visual kawasan dapat dikemukakan sebagai berikut :

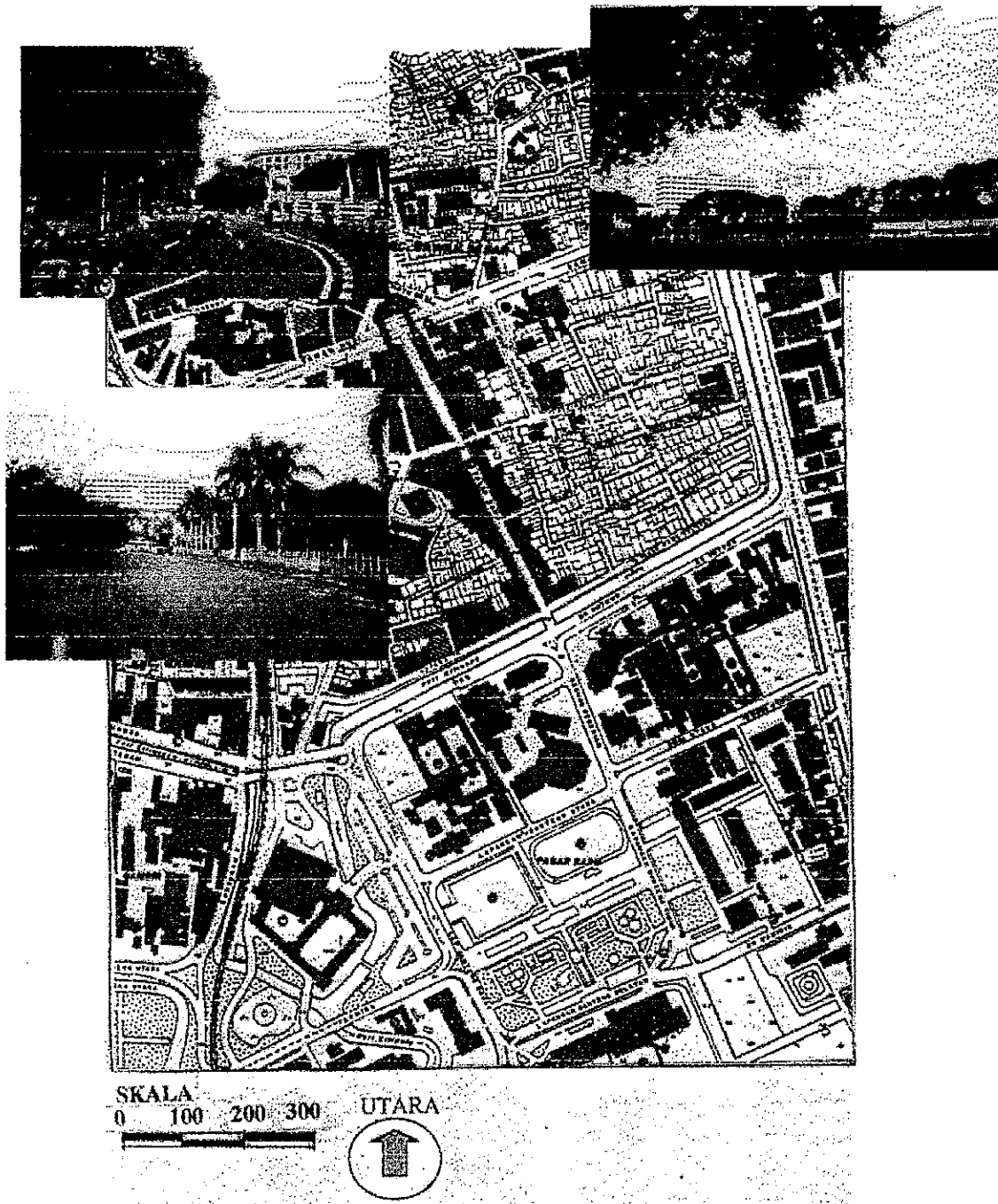
- Ada beberapa nilai visual yang menarik yaitu keberadaan secara arsitektural bangunan Kantor Pos Lama sebagai elemen lingkungan yang menarik, potensi kolektif bangunan lama pada kawasan tersebut, *riverscape* Ciliwung, square lapangan Banteng yang terpelihara sebagai daerah hijau dan jalan Pos Raya sebagai koridor visual.
- Potensi visual *riverscape* belum mendukung untuk menjadi obyek wisata karena keberadaan sungai Ciliwung belum dioptimalkan fungsi dan citranya.

Tabel 35
Relasi Visual Kawasan

Konsep	Eksplorasi Relasi Visual Kawasan
Path	<p><i>Path</i> pada kawasan Kantor Pos Lama dapat ditemukan pada pola Jalan Pos Raya yang secara dua dimensional membentuk karakter struktur kawasan.</p> <p>Path ini membentuk linkage visual yang tidak hanya menghubungkan tetapi juga memberikan pengalaman visual melalui tipologi town scape “ sungai, jalan dan urban blok yang membentuk fenomena spesifik “ seperti pada kawasan kota lain di Jakarta yaitu kawasan Kali Besar.</p> <p>Dari segi pencapaian maka jalur ini yang paling menarik dan paling memiliki unsur karakteristik visual.</p> <p>Secara visual pada path ini terdapat unsur menarik dan menonjol yang memberikan identitas spesifik seperti adanya fasad bangunan Kantor Pos Lama, river scape Ciliwung dan sky lime yang terbentuk dari komposisi ketinggian bangunan lama dan baru.</p> <p>Edge sebagai tepi memberikan batasan suatu kawasan yang jelas membagi atau menyatukan terdapat pada sungai Ciliwung sebagai elemn fisik alamiah yang memisahkan kawasan perbelanjaan Pasar Baru dengan kawasan Kantor Pos Lama.</p> <p>Dari segi kesejarahan, sungai Ciliwung ini merupakan batas imajiner yang memisahkan antara zone komersial Pasar Baru dengan zone administrasi perkantoran Lapangan Banteng dalam topografi kawasan Weltevreden.</p>
Node	<p>Merupakan simpul atau lingkaran daerah strategis yang menjadi pertemuan antara aktivitas atau pergerakan yang berbeda yang menentukan adalah unsur “ place “ yang ditandai identitas yang jelas. Pada kawasan Kantor Pos Lama “ node “ adalah pertemuan Jalan Pos Raya, Jalan Pasar Baru dan Jalan Dr Sutomo.</p> <p>Titik artikulasi aktivitas dan visual ini tidak hanya merupakan persimpangan namun membentuk suatu fenomena serta fungsi yang khas.</p> <p>Pada titik ini pengunjung sebagai pengamat dapat melihat berbagai potensi visual seperti landmark Gedung Kesenian Pasar Baru, gerbang kawasan perbelanjaan Pasar Baru, sungai Ciliwung, jalan Gedung Kesenian yang membentuk koridor fisik dan visual ke Lapangan Banteng.</p>

Sedangkan dari karakteristik dan potensi kawasan sebagai berikut :

- 1) Konfigurasi *river scape* sungai Ciliwung dan *street scape* jalan Pos Raya sebagai tipologi visual kawasan kota kolonial Nieuw Batavia. Karakter *river scape* dan *town scape* ini sangat karakteristik dan membentuk fenomena spesifik kota Batavia lama. Untuk mempertahankan karakter secara visual dibutuhkan kriteria penataan aktivitas dan arsitektur bangunan serta lingkungan yang menjadi kawasan ini sebagai kolase pusat kota kolonial dengan daerah perdagangan.
- 2) Konfigurasi townscape Pasar Baru-Geudng Kesenian-Kantor Pos Lama dan river scape Ciliwung membentuk suatu fragmen ruang kota Jakarta Pusat yang dapat ditingkatkan menjadi elemen rekreasi air dan kawasan bersejarah yang ditunjang sistim visual spesifik.



Gambar 63

Sistim Relasi Visual Kawasan

Kawasan Kantor Pos Lama sebagaimana diketahui dalam pembahasan sebelumnya memiliki potensi relasi visual sebagai satu kesatuan baik dalam skala tata ruang kota maupun kawasan. Sehingga bila pengunjung secara sadar melakukan pergerakan dari arah jalan Juanda -jalan Pos Raya -jalan Dr Sutomo atau memasuki jalan Gedung Kesenian akan menikmati suatu rangkaian pemandangan (*serial vision*) dan suatu kejutan kejutan pemandangan yang menarik serta menimbulkan suatu *visual experience*.

6.5.2 Citra Dan Kinerja Visual Kawasan

Kawasan ini memiliki potensi visual *town scape* yang menarik untuk dikembangkan sebagai citra identitas kawasan yaitu *personalisasi* dan *legibility* untuk melihat tanda visual komponen kawasan yang memberikan kejelasan bagi pengamat, pada kawasan ini diberikan pada keberadaan penanda dan sistim informasi visual.

Selain adanya elemen *town scape* yang menarik sebagai potensi visual dapat dikemukakan adanya keberadaan “ penanda dan informasi visual “ yang terdapat pada kawasan ini.

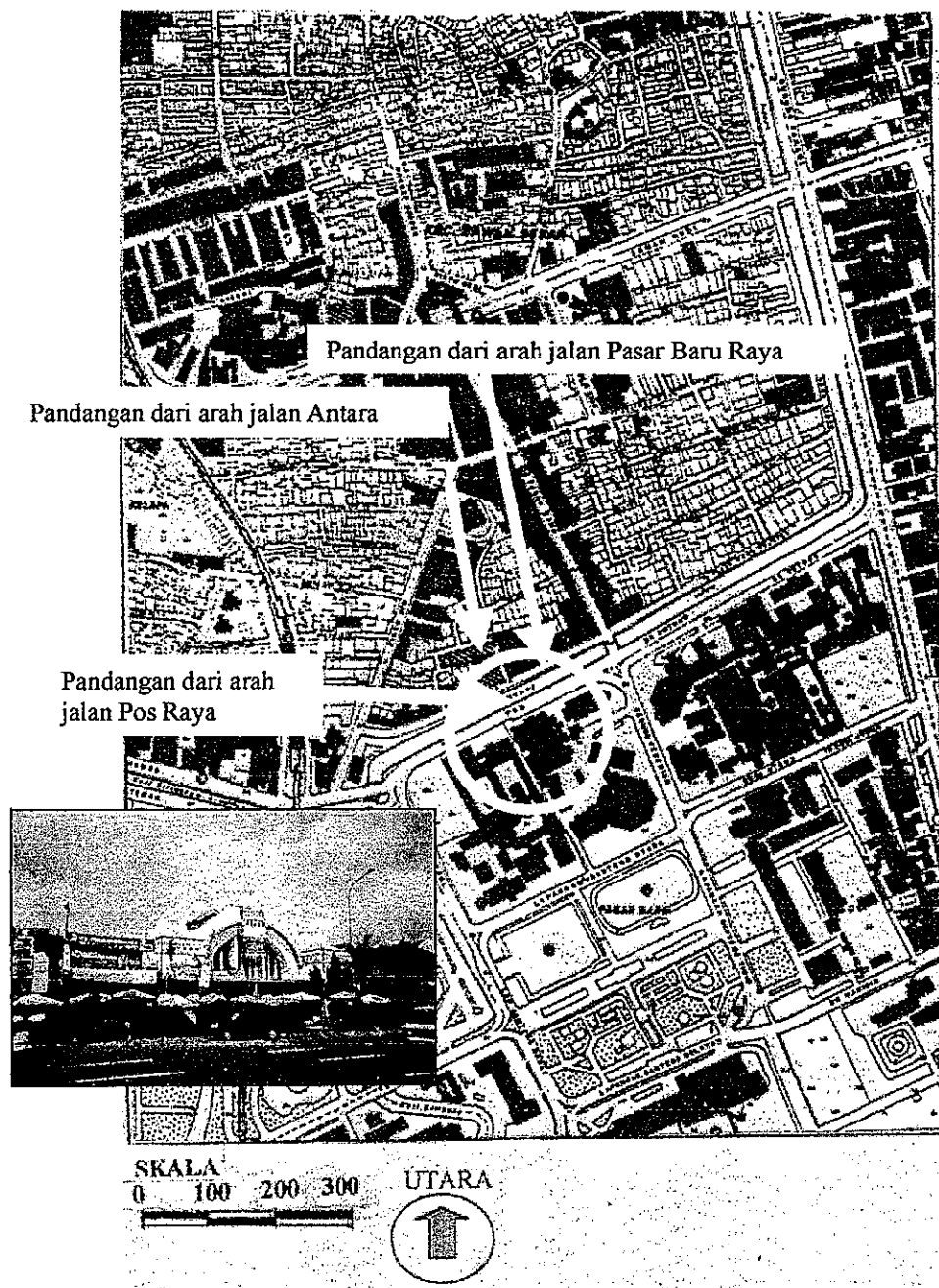
Elemen seperti halnya node merupakan fenomena fisik ruang luar yang hanya bisa di lihat namun tidak bisa dimasuki serta memiliki unsur visual yang menonjol sehingga dapat dijadikan suatu referensi.

Kehadiran penanda untuk menunjukkan identitas kawasan ini justru tidak terlihat padahal sebenarnya diperlukan untuk memberikan orientasi bagi para wisatawan yang ingin berkunjung ke kawasan ini.

Bentuk penanda ini meliputi papan petunjuk arah, media informasi bisnis, billboard baik yang terdapat pada jalan maupun menempel pada bangunan cukup mempengaruhi sistim visual kawasan. Adanya keteraturan dan nilai estetika pada penataan media informasi ini tidak saja akan menunjang sistim visual kawasan namun juga akan membantu menjadi “ penanda “ bagi kawasan itu sendiri .

Mulai terjadi kekaburan hirarki yang diakibatkan adanya penurunan kinerja sistim visual kawasan.

Kinerja visual kawasan kurang menunjang karena adanya konsentrasi aktivitas dan penataan bangunan pada sepanjang jalan Pos Raya.



Gambar 64

Bangunan Kantor Pos Lama Sebagai Landmark

Dari arah jalan Pos Raya potensi bangunan Kantor Pos Lama tidak bisa terekspose dengan baik karena lingkungan sepanjang jalan tersebut tidak teratur. Sedangkan pandangan paling strategis sebagai *landmark* didapatkan dari arah jalan Pasar Baru Raya dan jalan Antara.

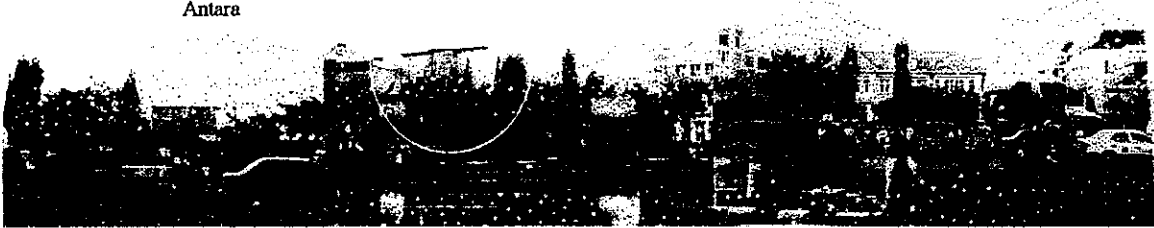
Tabel 36
Citra Dan Kinerja Visual Kawasan

Konsep	Eksplorasi Citra Dan Kinerja Visual Kawasan
Penanda kawasan	<p>Pada kawasan Kantor Pos Lama maka “ <i>landmark</i> ” utama adalah Gedung Kesenian Jakarta yang secara visual sangat dominan dari berbagai sudut pengamatan dari arah Jalan Pos Raya, Jalan Dr Sutomo dan Jalan Pasar Baru Raya.</p> <p>Sedangkan landmark sekunder adalah “ fasad bangunan Kantor Pos Lama ” yang membantu pengamat mengenali kawasan ini secara visual maupun mengetahui orientasi kawasan ini. Sebagai landmark potensi “ fasad Kantor Pos Lama ” direduksi adanya keberadaan sektor in formal yang berkonsentrasi pada halaman depan bangunan sehingga menutupi wajah bangunan.</p> <p>Selain itu elemen “ penanda lain seperti “ sistim informasi visual “ menambah kesan chaos pada fasad tersebut karena penempatannya yang tidak teratur. Sehingga penataan visual landmark harus dikaitkan dengan penataan fisik bangunan dan lingkungan yang lain seperti pengaturan sarana fisik pedagang kaki lima yang berjualan di depan bangunan Kantor Pos Lama penutupan vegetasi pada halaman sekolah Ursulin.</p> <p>Penanda yang ada pada kawasan ini dapat dilihat pada reklame atau penunjuk arah maupun tanda lalu lintas. Kecuali penempatan penanda pada bangunan maka relatif lingkungan ini tidak didominasi oleh banyaknya penanda.</p> <p>Sedangkan pada bangunan seperti Kantor Pos Lama kehadiran penanda seperti reklame atau spanduk yang tidak teratur menunjukkan kesan visual yang sangat buruk sehingga perlu penataan yang lebih proporsional.</p>
Citra kawasan	<p>Adanya elemen <i>signage</i> seperti spanduk iklan pameran dan informasi lainnya nampak tidak beraturan digantungkan pada bangunan Kantor Pos Lama Pasar Baru dan Gedung Kesenian sehingga merusak fasadnya. Lingkungan Jalan Pos Raya sebenarnya sangat potensial untuk dikembangkan sebagai tempat pemasangan “ media informasi “ yang menarik karena lokasinya yang strategis dan menjadi tempat lintasan pergerakan transportasi umum. Sehingga diperlukan panduan untuk mengatur penataan yang sudah ada dan akan dilakukan dengan pemasangan penanda dan media informasi sehingga menjadi elemen yang menarik.</p> <p>Sedangkan penanda yang informatif justru tidak terdapat di kawasan ini sehingga selain tidak dapat memberikan informasi bagi masyarakat atau wisatawan juga mengurangi nilai estetika ekonomi spasial. Mengoptimalkan fungsi penanda sebagai media bantu untuk memberikan informasi bagi pengamat yang efektif dan memenuhi ketentuan estetik.</p>

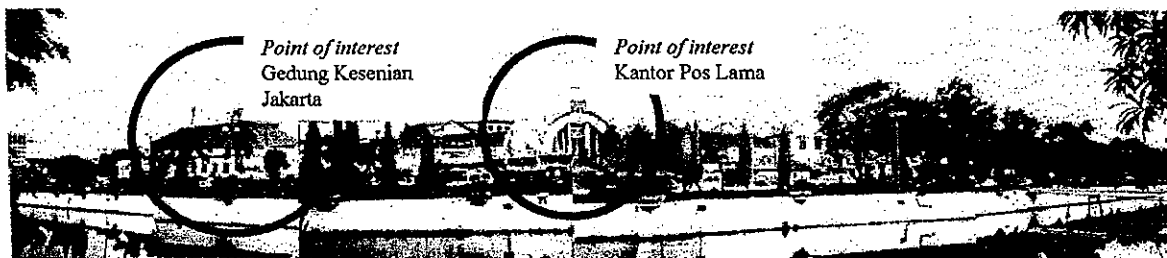
Karakteristik dan potensi kawasan yang dapat ditemukan pada kajian citra visual kawasan yaitu :

- 1) Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta berfungsi menjadi penanda kawasan Pasar Baru yang membentuk identitas dan citra kawasan . Fasad Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama yang dapat ditingkatkan menjadi perspektif visual lingkungan Pasar Baru maupun menjadi koordinator dan stabilisator secara visual kawasan tersebut. Adanya fragmentasi secara visual ini akan membantu membentuk citra dan karakteristik sebagai kota kolonial

Point of interest Gedung
Antara



Urban blok sepanjang jalan Antara yang dapat dinikmati pengamat yang melakukan pergerakan pada jalan Pos Raya



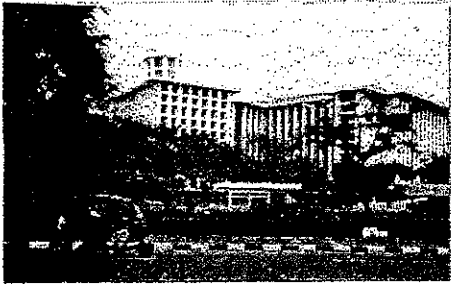
Urban blok sepanjang jalan Pos Raya yang dapat dinikmati oleh pengunjung Pasar Baru atau pengamat bergerak pada jalan Antara



Gambar 65

Serial Vision Jalan Pos Raya

Memasuki jalan Pos Raya maka pengamat dapat menikmati fragmen riverscape dan townscape khas kota kolonial Batavia



Masjid Istiqlal sebagai karya agung bangsa Indonesia



Gedung Antara yang bergaya art deco



Katedral Jakarta yang bergaya Gothic



Skyline jalan Pos Raya dengan latar belakang sungai Ciliwung-Pasar Baru



Gedung baru " Kantor Pos " yang menghadap lapangan Banteng



Riverscape Ciliwung



Gambar 66

Potensi Penanda Kawasan

Beberapa bangunan yang memiliki potensi menjadi penanda dan identitas kawasan sekitar Kantor Pos Lama. Keberadaan bangunan ini secara kolektif membentuk identitas dan jati diri kawasan

- 2) Hirarki struktur kawasan diperjelas dengan adanya sistim visual kawasan dengan pergerakan dari arah jalan Juanda pengamat akan dapat menikmati serial vision dan perspektif visual jalan Pos Raya sebagai gerbang kawasan Pasar Baru maupun gerbang lapangan Banteng sebagai pusat kota Nieuw Batavia. Adanya penurunan kinerja visual akan berdampak pada kekaburan batas batas, kerangka struktur dan hirarki kawasan sehingga menyebabkan kawasan tidak lagi dapat dikenali. Sebagai serial vision pertama adalah rangkaian view dari Mesjid Istiqlal, Katedral, Kantor Pos Lama , Gedung Kesenian Jakarta, gedung gedung tua jalan Dr Sutomo dan lapangan Banteng. Serial vision kedua adalah rangkaian pemandangan river scape Ciliwung, gedung gedung jalan Antara yang mengarahkan pada gerbang lingkungan perbelanjaan Pasar Baru. Kantor Pos Lama.

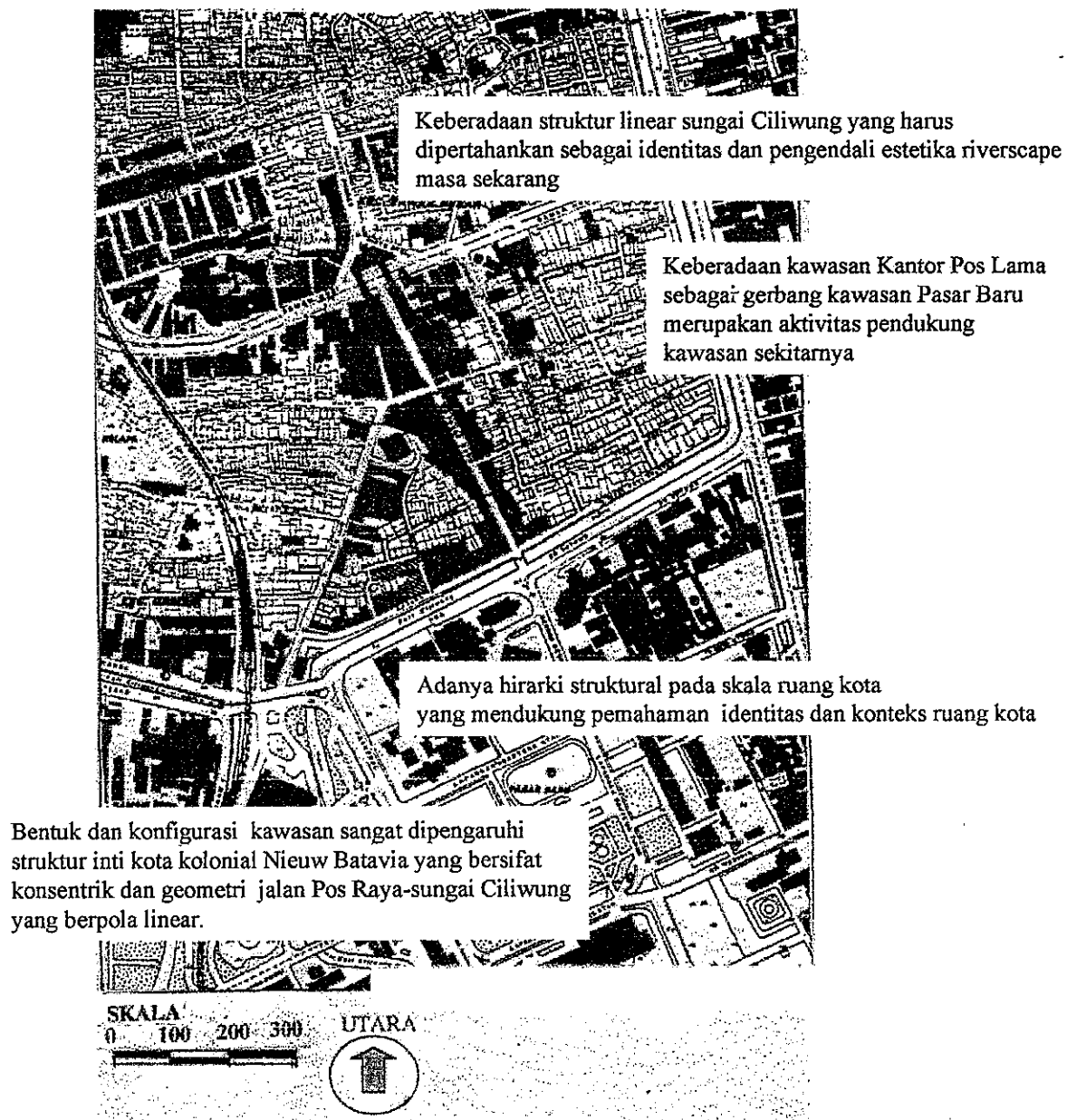
6.6 Hasil Temuan Penelitian

6.6.1 Komponen Indikator Morfologi Kawasan

1) Sistim Struktur Kawasan

Sistim struktur kawasan Kantor Pos Lama menunjukkan indikasi adanya hubungan erat dengan struktur ruang kota Jakarta Pusat baik secara kesejarahan, sosial, budaya maupun dari pergerakan aktivitas.

- a. Bentuk dan konfigurasi massa kawasan sangat dipengaruhi struktur inti kawasan kolonial kawasan Weltevreden “ pola grid “ dengan pusat square “ lapangan Banteng “ pada skala ruang kota. Sedangkan dalam skala kawasan merupakan pola “ *linear city* “ yang berorientasi pada struktur linear jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung.
- b. Dalam skala ruang kota keberadaan ruang terbuka “ Lapangan Banteng “ memiliki hirarki struktural yang perlu dipertahankan karena pada masa lalu merupakan pusat dari struktur inti kawasan kolonial Weltevreden. Hal ini merupakan karakter “ morfologi ruang kota “ yang harus dipertahankan dengan memperjelas hirarkinya dan memperkuat setiap keberadaan dan fungsi unsur kawasan yang ada. Sehingga dapat meningkatkan kontinuitas kesejarahan ruang kota yang pada masa lalu dan mengembangkan fungsi lain yang menunjang keberadaannya pada masa sekarang.
- c. Keberadaan kawasan Kantor Pos Lama sebagai gerbang kawasan Pasar Baru atau kawasan Weltevreden yang memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi sistim aktivitas pendukung kawasan.
- d. Struktur ruang kota yaitu jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung menunjukkan sebagai suatu *skeleton* dan *network* ruang kota yang meneruskan pergerakan dalam skala ruang kota maka kawasan Kantor Pos Lama merupakan simpul pergerakan maupun aktivitas yang harus diperhatikan. Elemen struktur yang potensial adalah Jalan Pos Raya sehingga pengembangan kawasan harus memperhatikan keberadaan elemen ini. Sehingga bentuk dan pertumbuhan kawasan merupakan pola linear meneruskan mengikuti pola *ribbon type* jalan Pasar Baru Raya dan jalan Pos Raya. Pemanfaatan terhadap potensi struktur kawasan yang dianjurkan adalah “ potensi Jalan Pos Raya “ sebagai media pergerakan kota untuk kordinator dan stabilisator kawasan. Sedangkan potensi unsur linear lainnya adalah keberadaan



Gambar 67

Temuan Sistim Struktur Kawasan

Temuan signifikan pada kawasan Kantor Pos Lama adalah 1) Bentuk dan konfigurasi kawasan sangat dipengaruhi struktur inti kota kolonial Nieuw Batavia yang bersifat konsentrik dan geometri jalan Pos Raya-sungai Ciliwung yang berpola linear Adanya jaringan struktural spasial yang berhubungan pada masa lalu saat ini mulai mengalami degradasi 2) Adanya hirarki struktural pada skala ruang kota yang mendukung pemahaman identitas dan konteks ruang kota 3) Keberadaan kawasan Kantor Pos Lama sebagai gerbang kawasan Pasar Baru berpotensi untuk dikembangkan sebagai sistim aktivitas pendukung kawasan 4) Keberadaan struktur linear sungai Ciliwung yang harus dipertahankan sebagai batas kawasan dan pola pembentuk *ribbon type* pada masa lalu dan pengendali estetika riverscape masa sekarang

sungai Ciliwung sebagai skeleton yang dapat difungsikan menjadi linkage visual kawasan.

Dalam pengembangan dan pengendalian aspek dari sistim struktur kawasan dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Mempertahankan konsistensi dan konstelasi struktur dari gejala pengaburan identitas dan konteks kawasan dapat dicapai dengan meningkatkan kualitas relasi fisik terhadap komponen struktur yang berpengaruh yaitu Lapangan Banteng, sungai Ciliwung dan Jalan Pos Raya sebagai “ void “ serta urban blok kawasan Pasar Baru dan urban blok Gedung Pos Ibukota. Dalam hal ini sistim struktur kawasan sangat terkait dengan sistim aktivitas, linkage dan sistim visual kawasan.
- b. Bagaimana tetap menjaga relasi dan kontekstualitas “ kawasan Kantor Pos Lama “ dalam tata ruang Jakarta Pusat maupun kawasan Pasar Baru melalui suatu program revitalisasi yang terintegrasi dengan pengembangan kawasan Pasar Baru. Dalam hal ini penataan struktur kawasan harus memperhatikan karakter “ tata bangunan dan lingkungan “ , sistim aktivitas kawasan dan sistim linkage agar dapat menjaga daya tarik kawasan.

2) Sistim Aktivitas Kawasan

Kawasan Pasar Baru sebagai generator aktivitas kawasan yang berpengaruh pada kawasan sekitarnya atau sub kawasannya Kantor Pos Pasar Baru maka peranannya dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Sistim aktivitas sejak masa lalu merupakan kawasan niaga dan perdagangan dalam suatu pola mixed use “ tata ruang kota Batavia masa lampau “ hingga sekarang belum menunjukkan adanya perubahan struktur aktivitasnya. Pada saat ini perkembangan aktivitas belum mengarah pada pola aktivitas yang terintegrasi dan saling mendukung.
- b. Sedangkan koordinasi aktivitas yang terintegrasi adalah perbelanjaan dengan kantor pos atau tempat hiburan, pegadaian dan fungsi penunjang lainnya. Sedangkan aktivitas *out door* dengan keberadaan aktivitas seni budaya Gedung Kesenian Jakarta dan sektor informal yang berorientasi pada seni sebenarnya cukup mendukung suatu pembentukan lingkungan seni budaya.. Dikaitkan

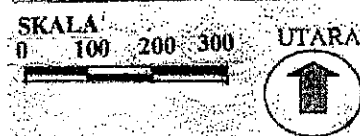
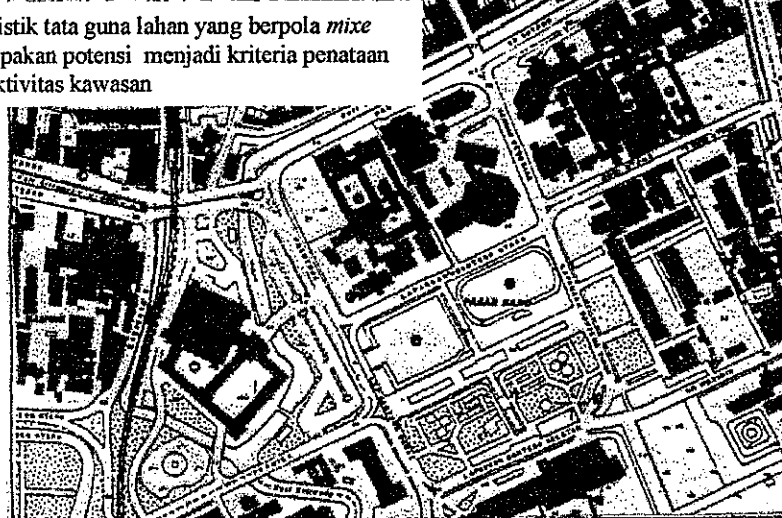
Adanya aktivitas sektor informal yang berorientasi aktivitas seni yang berpotensi menjadi aktivitas pendukung



Keaneka ragaman aktivitas sebagai kawasan komersial dan budaya yang mampu menjadi artikulasi kawasan Lapangan Banteng, Pasar Baru maupun pusat kota Jakarta



Karakteristik tata guna lahan yang berpola *mixe use* merupakan potensi menjadi kriteria penataan sistim aktivitas kawasan



Gambar 68

Temuan Sistim Aktivitas Kawasan

Temuan penting pada kawasan Kantor Pos Lama adalah 1) Karakteristik tata guna lahan dari dulu hingga sekarang yang berpola *mixe use* merupakan potensi untuk menjadi kriteria penataan sistim aktivitas kawasan 2) Karakteristik dan potensinya dengan keaneka ragaman aktivitas sebagai kawasan komersial dan budaya yang mampu menjadi artikulasi kawasan Lapangan Banteng, Pasar Baru maupun pusat kota Jakarta 3) Adanya aktivitas sektor informal yang berorientasi aktivitas seni berpotensi menjadi aktivitas pendukung kawasan

dengan tata guna lahan di kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sejak masa lalu memiliki kecenderungan berpola *mixed use* ditunjukkan adanya beberapa fungsi yang ada seperti fungsi perbelanjaan, perkantoran, hiburan, rekreasi, pendidikan dan keagamaan. Dengan demikian arahan untuk peningkatan kualitas aktivitas kawasan tidak menyalahi karakteristiknya.

- c. Sebagai suatu bentuk aktivitas pendukung kawasan Kantor Pos Lama memiliki potensi untuk meningkatkan identitas serta citra kawasan adalah sektor informal kaki lima pada jalan Pos Raya dan jalan Gedung Kesenian. Fungsi aktivitas pendukung ini dapat meningkatkan integrasi dan koordinasi kawasan. Keberadaannya sebagai pendukung aktivitas harus diarahkan pada mendukung aktivitas utama kawasan perbelanjaan. Sektor informal yang ada dengan aktivitas yang menarik seperti penjualan karya seni, penerima order lukisan dan penjualan benda koleksisangat mempengaruhi aktivitas kawasan dan keramaian kawasan. Keberadaan sektor informal yang secara morfologis memberikan implikasi negatif fisik maupun visual harus dilakukan penataan dengan mengarahkan pada aktivitas yang memiliki sinergitas terhadap aktivitas utama kawasan.
- d. Peran kawasan Kantor Pos Lama sebagai pendukung aktivitas pada Kawasan Pasar Baru menuntut keragaman dan intensitas aktivitas yang dapat melengkapi aktivitas kawasan secara umum. Kantor Pos Lama sebagai pendukung aktivitas kawasan karena dari segi linkage dan pemanfaatan lahan berada pada hirarki struktur yang menjadi penunjang kawasan yang berpotensi untuk dikembangkan. Untuk mendukung aktivitas perbelanjaan komersial kawasan Pasar Baru diperlukan parasarana lingkungan yang menunjang keberadaan “ sektor informal “ tersebut sehingga kehadirannya dapat meningkatkan kualitas fisik kawasan. Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru dalam kawasan Pasar Baru sebagai penunjang aktivitas dalam kawasan Pasar Baru sehingga “ pengembangan fungsi lingkungan atau penataan aktivitas “ harus diselaraskan atau menunjang keberadaan aktivitas utama, tata bangunan dan lingkungan, pergerakan pejalan kaki sistim aktivitas pendukung, dan sistim visual kawasan.

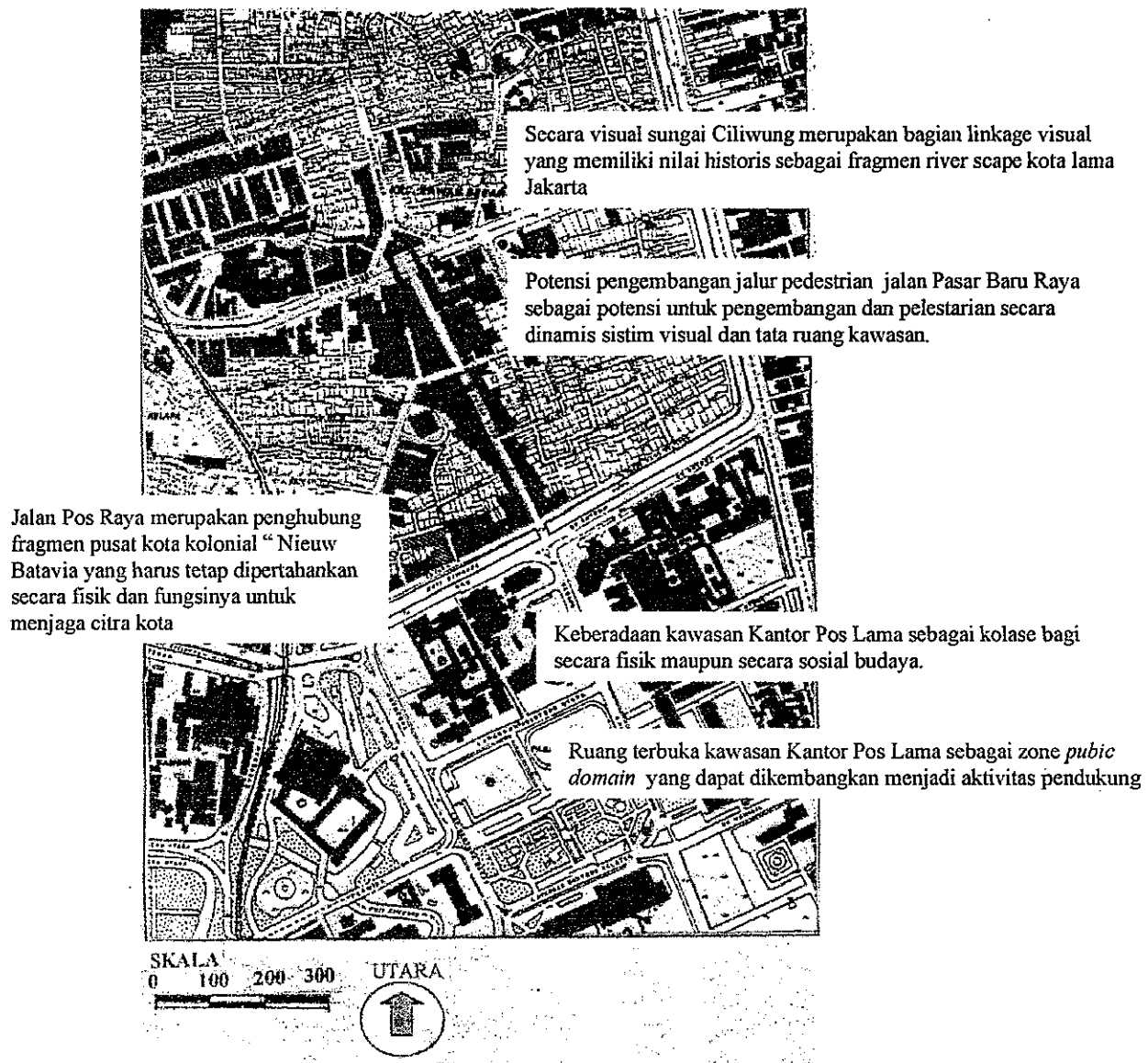
Arahan pengendalian sistim aktivitas terhadap kawasan meliputi penataan sektor informal, integrasi aktivitas dan koordinasi aktivitas sebagai berikut :

- a. Keberadaan sistim aktivitas yang ada seperti aktivitas Kantor Pos Lama, Gedung Kesenian maupun perbelanjaan Pasar Baru perlu disinkronisasikan dan diintegrasikan dalam suatu kesatuan sistim aktivitas. Keberadaan sistim aktivitas yang terintegrasi dan berpotensi menghidupkan kawasan ini sangat menarik pengunjung maka keberadaannya perlu ditunjang suatu sistim linkage sebagai koordinatornya.
- b. Sektor informal yang ada cukup menarik dan spesifik seperti penjualan karya seni, penerima order lukisan dan penjualan benda koleksi sangat mempengaruhi aktivitas kawasan dan keramaian kawasan. Potensi ini diharapkan dapat menarik lebih banyak pengunjung sehingga dapat berfungsi sebagai “ pendukung aktivitas pada skala kawasan Pasar Baru yang mampu menghadirkan suatu “ *sense of place* “ dan *urban experience*. Sedangkan pada sisi lain keberadaannya perlu dikendalikan melalui penataan bangunan dan lingkungan serta sistim linkage agar membentuk sistim visual yang menarik.

3) Sistim Linkage

Kawasan Kantor Pos Lama sebagai simpul linkage ruang kota Jakarta Pusat dan kawasan sekitarnya sehingga pengembangan kawasan harus menempatkan kawasan ini suatu pola linkage yang mampu mengintegrasikan kawasan melalui pengembangan sistim sirkulasi jalur pejalan kaki dan penyediaan parkir.

- a. Kawasan Kantor Pos Lama memiliki potensi sebagai sistim linkage pada kawasan perbelanjaan Pasar Baru secara fisik maupun visual. Sedangkan dalam struktur kawasan menjadi pengikat sub sub kawasan pada kawasan Pasar Baru seperti dengan Gedung Kesenian Jakarta maupun kawasan Lapangan Banteng serta sektor informal seniman kaki lima yang berada di sekitar Jalan Gedung Kesenian. Ruang terbuka di lingkungan Gedung Pos Ibukota termasuk di dalam kawasan Kantor Pos Lama dalam suatu pola linkage merupakan potensi “ *private domain* yang dapat divitalisasikan menjadi “ *public domain* “. Sebagai contoh potensi pemanfaatannya untuk area parkir akan berdampak pada suatu pembentukan pendukung aktivitas serta meningkatkan integrasi kawasan.
- b. Kawasan Kantor Pos Lama merupakan bentuk merupakan generator kawasan yang berfungsi sebagai kolase dalam tata ruang kota. Sehingga unsur linkage



Gambar 69

Temuan Sistim Linkage Kawasan

Temuan yang signifikan dalam sistim linkage kawasan adalah 1) Jalan Pos Raya merupakan penghubung fragmen kota yang harus tetap dipertahankan secara fisik dan fungsinya untuk menjaga citra kota. 2) Secara visual sungai Ciliwung merupakan bagian linkage visual yang menjadi salah satu karakteristik kawasan yang memiliki nilai historis sebagai asal aktivitas kawasan ini. 3) Potensi pengembangan jalur pedestrian jalan Pasar Baru Raya sebagai potensi baru untuk mengembangkan kawasan Kantor Pos Lama dan mempertahankan sistim visual dan tata ruang kawasan. 4) Potensi pengembangan ruang terbuka kawasan di lingkungan Gedung Pos Ibukota sebagai zone *public domain* bagi kawasan Kantor Pos Lama yang mampu menghubungkan antara kawasan Lapangan Banteng -Pasar Baru. 5) Keberadaan kawasan Kantor Pos Lama sebagai suatu linkage kolektif pada masa sekarang maupun sebagai kolase yang menyatukan dan menghubungkan kawasan sekitarnya baik secara fisik maupun secara sosial budaya.

yang ada seperti jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung dapat menghubungkan dan menghidupkan simpul simpul aktivitas kawasan. Untuk mendukung konsep tersebut perlu dihidupkan “ jalur pedestrian “ dengan intervensi aktivitas pendukung yang sesuai dan terkendali.

- c. Dalam skala ruang kota keberadaan kawasan Kantor Pos Lama menjadi bagian *network* ruang kota Jakarta sehingga keberadaannya dapat dimanfaatkan untuk memvitalisasikan kawasan tersebut baik secara sosial dan budaya. Dengan pengembangan lebih lanjut maka penataannya harus memperhatikan karakteristik sistim linkage tersebut.

Arahan pengendalian sistim linkage dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Linkage struktural maupun visual seperti jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung perlu dipertahankan dan dikembangkan dengan mengakomodasi aktivitas yang ada dengan demikian dapat mengembalikan relasi simbolik dan fungsional kawasan.
- b. Sedangkan pengembangan jalur pedestrian sebagai bentuk linkage dapat diarahkan pada jalur strategis yang dapat mendukung peningkatan vitalitas kawasan dan mengintegrasikan kawasan Kantor Pos Lama dan kawasan Pasar Baru sebagai magnet kawasan. Pembentukan jalur pedestrian harus memperhitungkan dan mengoptimalkan dengan sistim aktivitas pendukung yang ada dan sistim visual kawasan. Sedangkan pengembangan linkage yang dimaksud harus memperhatikan karakteristik kawasan struktur inti kawasan Weltevreden yang berpusat pada unsur *square*.
- c. Jalan Pos Raya sebagai bagian sistim linkage harus dipertahankan dari dampak adanya bentuk kendala transportasi seperti kemacetan lalu lintas. Sehingga koordinasi dalam penataan aktivitas kawasan sangat membantu mempertahankan kinerjanya mendukung fungsinya sebagai generator kawasan maupun penunjang potensi serial vision.

4) Tata Bangunan Dan Lingkungan

Tata bangunan dan lingkungan Kantor Pos Lama merupakan arsitektur kolonial dan menjadi bagian urban blok kawasan struktur inti kota kolonial .

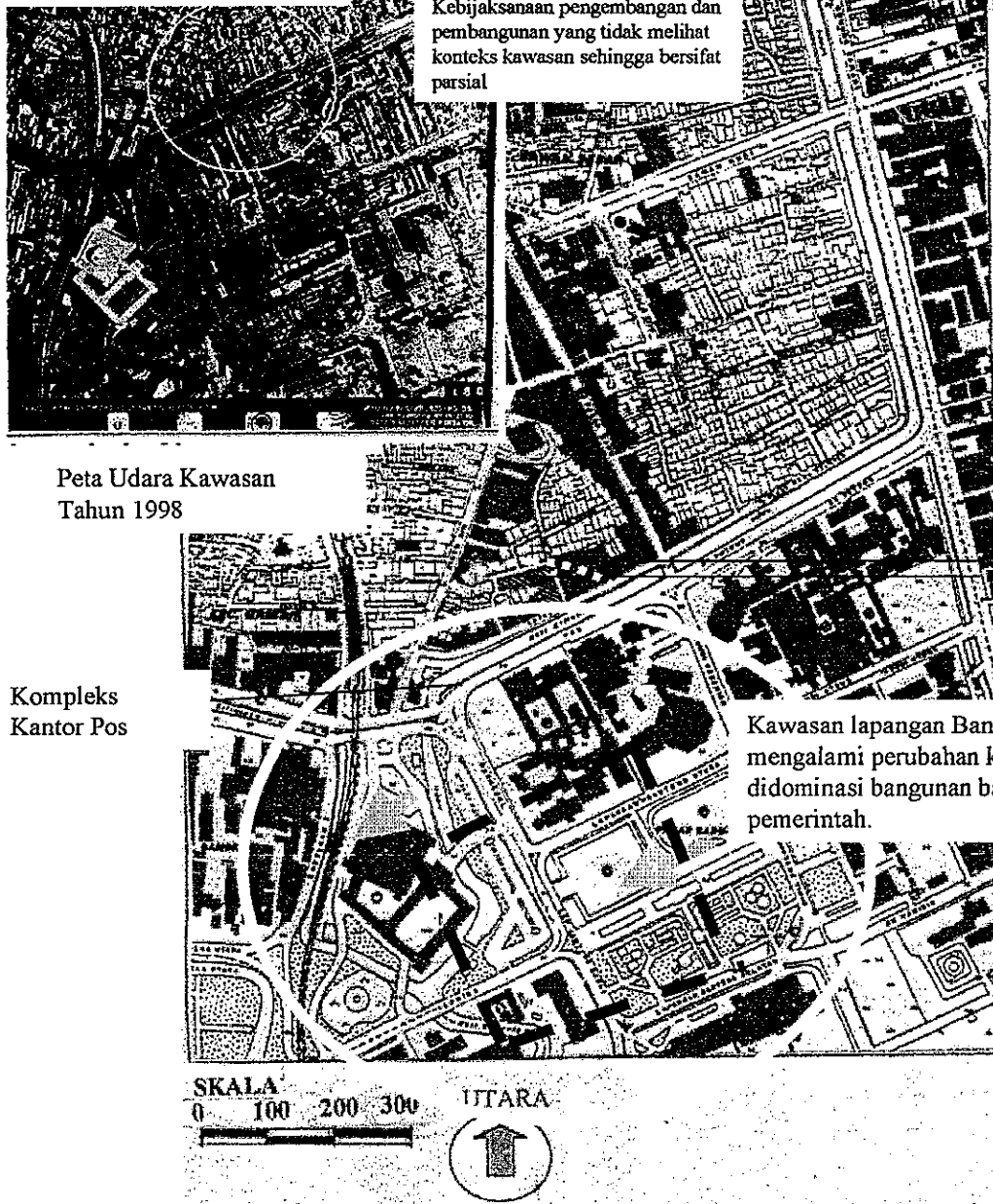
- a. Dari segi tata bangunan hal yang mendasar menjadi karakteristik kawasan adalah fasad bangunan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai orientasi visual dan estetika kawasan. Keberadaan sebagai orientasi dan estetika tidak sepenuhnya dapat diekspresikan secara fisik karena pola ruang terbuka pada bangunan dan lingkungan yang mewadahi aktivitas pendukung tidak tertata dengan baik. Penataan ruang terbuka kawasan diperlukan untuk mengembalikan ekspresi fisik fasad bangunan.
- b. Fasad bangunan Kantor Pos Lama sebagai identitas yang harus dipertahankan dengan memperhatikan adanya perubahan fisik bangunan termasuk orientasinya.
- c. Penataan fasad bangunan yang menjadi elemen penanda kawasan dan identitas khas bangunan tidak optimal bila tidak menyelesaikan masalah keberadaan sektor informal yang berjualan pada halaman gedung tersebut. Pengembalian kondisi asli fisik bangunan sehingga adanya penambahan elemen maupun bangunan baru tidak mengurangi karakteristik arsitekturnya.
- d. Dikaitkan dengan komponen morfologi lainnya maka diselesaikan menurut segi tata bangunan dan lingkungan adalah penataan sistim visual, aktivitas pendukung dan sistim linkage struktural (bangunan sebagai sistim linkage) dan bangunan.

Arahan pengendalian tata bangunan dan lingkungan dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Tata bangunan dan lingkungan harus mengacu pada karakter tata bangunan kolonial yang bersifat terbuka pada ruang depannya. Ekspresi hal ini perlu ditunjang dengan penataan terhadap sistim aktivitas pendukung yang ada seperti “ sektor informal “ yang menempati ruang terbuka bangunan. Sedangkan dari segi “ strategi re fungsi “ baik *indoor* maupun *outdoor* harus memperhatikan karakter visualnya maupun aktivitasnya.

Adanya penggunaan lahan oleh sektor formal dan informal yang bersifat destruktif terhadap morfologi kawasan

Kebijaksanaan pengembangan dan pembangunan yang tidak melihat konteks kawasan sehingga bersifat parsial



Peta Udara Kawasan Tahun 1998

Sungai Ciliwung
Jalan Pos Raya

Kompleks Kantor Pos

Kawasan lapangan Banteng cenderung tidak mengalami perubahan karena kawasan ini didominasi bangunan milik pemerintah.

Gambar 70

Temuan Tata Bangunan Dan Lingkungan

Berdasarkan pengamatan terdapat temuan penting yaitu 1) Keberadaan bangunan dan lingkungan Kantor Pos Lama sangat signifikan sebagai suatu kolase untuk tetap menghadirkan citra sebagai kawasan pusat kota kolonial Nieuw Batavia. 2) Keberadaan ruang terbuka pada kawasan ini baik secara mikro dan makro sebagai karakteristik kawasan yang harus dipertahankan untuk menunjang identitas dan karakter kawasan sebagai ruang publik kota dari pengaruh destruktif seperti perkembangan sektor informal yang tidak terkendali, kemacetan lalu lintas dan degradasi morfologi yang secara bertahap dan sistematis menyapakan karakteristik morfologi kawasan. 3) Potensi ruang depan lingkungan Kantor Pos Lama dan sepanjang jalan Pos Raya -Gedung Kesenian yang berpotensi sebagai lokasi pengembangan sektor informal yang berciri khas.

- b. Urban blok Kantor Pos Lama saat ini perlu ditegaskan keberadaannya pada gerbang kawasan sebagai suatu “ monumen “ yang menjadikan bagian dari linkage budaya serta artifak kawasan Weltevreden. Maka penataannya harus memperhatikan keberadaan sebagai linkage kolektif dan sistim visual kawasan yang menciptakan suatu *visual experience*.

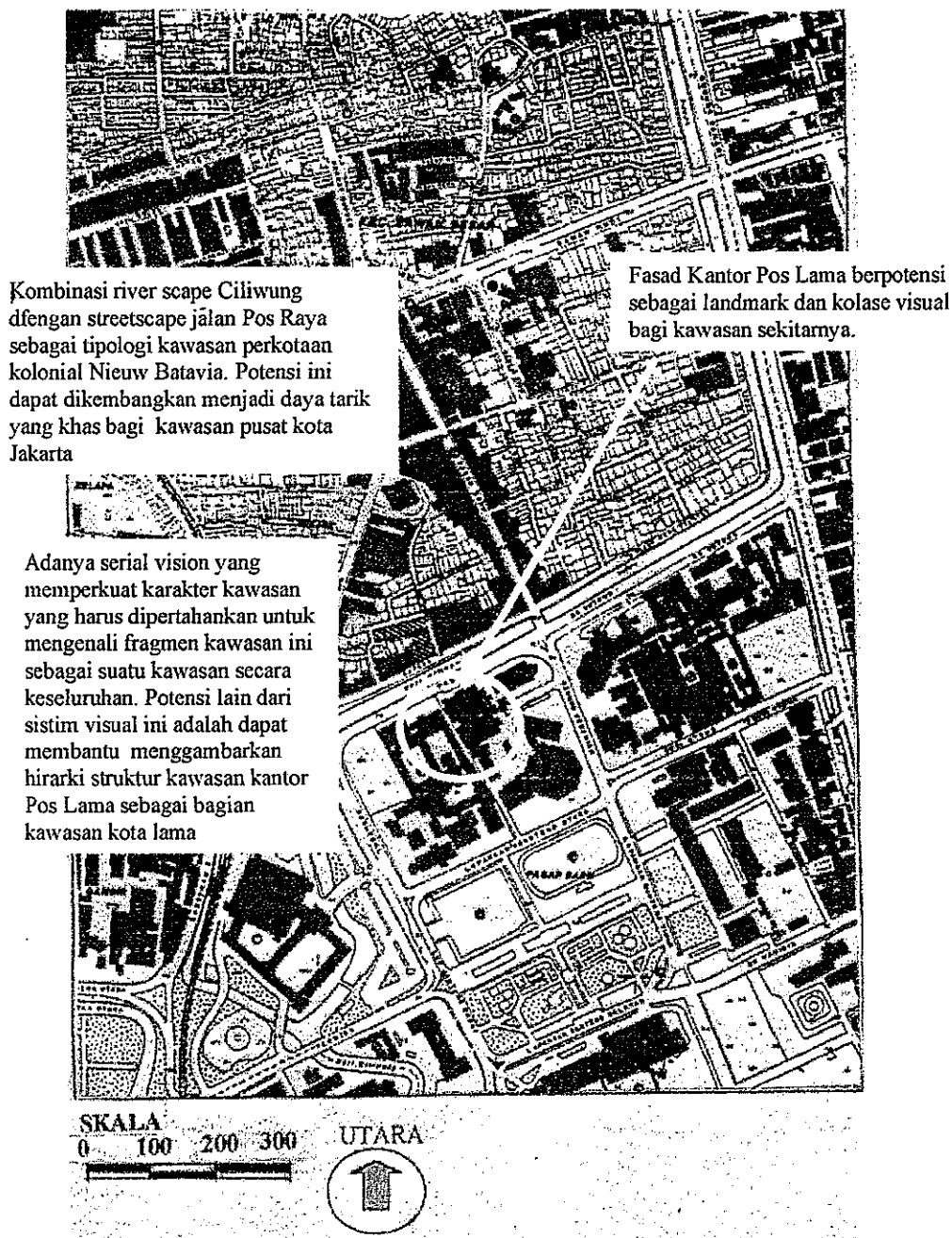
5) Sistim Visual Kawasan

Sistim visual kawasan sebagaimana terkait dalam pembahasan sebelumnya merupakan bagian penting dari suatu *townscape*. Sistim visual yang ada tidak saja berarti secara estetik visual namun memiliki potensi secara fungsional; sebagai penanda kawasan yang dapat menjaga identitas serta kontekstualitas kawasan.

- a. Relasi visual yang potensial menjadi *point of interest* adalah konfigurasi jalan Pos Raya- sungai Ciliwung, node jalan Pos Raya – jalan Pasar Baru dan landmark Gedung Kesenian Jakarta. Relasi visual kawasan terutama menyangkut sistim visual fasad bangunan yang menjadi ciri khas kawasan sekaligus menunjang aspek *legibility* dan *identity*. Diperlukan adanya pendukung sistim visual kawasan untuk mendukung peningkatan kualitas visual kawasan karena keberadaan kawasan Kantor Pos Lama pada struktur linear tidak menguntungkan. Keberadaan sistim fasad bangunan direduksi keberadaan sektor informal.
- b. Keterkaitan dengan komponen lain guna mendukung sistim visual kawasan adalah tata bangunan dan lingkungan menyangkut *set back* bangunan, sistim aktivitas dan pendukung aktivitas menyangkut keberadaan sektor informal pada ruang terbuka, pergerakan pejalan kaki dan sistim linkage visual kawasan.

Dalam mengarahkan dan mengendalikan penataan sistim visual kawasan yang perlu diperhatikan sebagai berikut :

- a. Nilai arsitektur bangunan kawasan Kantor Pos Lama yang memiliki karakteristik dan potensi visual perlu dipertegas fungsinya sebagai penanda kawasan. Sehingga dalam penataannya harus memperhatikan karakter bangunan dan fungsinya sebagai bagian linkage visual kawasan.
- b. Adanya potensi visual *river scape -townscape* sebagai suatu fragmen kawasan dan identitas kawasan dalam penataannya serta pengembangannya harus



Gambar 71

Temuan Sistim Visual Kawasan

Temuan penting permasalahan visual adalah 1) Kawasan Kantor Pos Lama merupakan bagian terpenting yang dapat menggambarkan sistim visual kawasan pusat kota lama Nieuw Batavia dengan adanya hirarki struktur kawasan yang mendukung pola ruang perkotaan dalam suatu organisasi visual melalui serial vision 2) Adanya potensi visual kawasan Kantor Pos Lama sebagai koordinator dan stabilisator sistim visual kawasan tersebut 3) Adanya karaktersitik dan potensi kawasan berupa kombinasi riverscape, streetscape dan sistim square yang relatif masih terjaga dengan baik sebagai identitas kawasan kota lama kolonial.

memperhatikan sistim tata bangunan dan lingkungannya. Untuk menghidupkan perlu kajian sistim linkage maupun aktivitas pendukung untuk mengisi fungsi fungsi tersebut sehingga dapat menjadi stabilisator dan koordinator kawasan.

- c. Adanya kinerja dan organisasi sistim visual yang dapat mempertahankan hirarki kawasan yang perlu didukung dengan sistim linkage untuk dapat mengoptimalkan potensi serial visionnya.

6.6.2 Unsur Morfologi Siginifikan

Terdapat unsur unsur morfologi yang membentuk karakter dan potensi kawasan secara signifikan berpotensi untuk mempertahankan konsistensi dan konstelasi struktur dalam skala ruang kota, kawasan maupun lingkungan yaitu :

a. Kawasan Perbelanjaan Pasar Baru

Kawasan perbelanjaan Pasar Baru merupakan generator aktivitas kawasan dan magnet kawasan sehingga pengembangan sistim aktivitas harus mengacu pada dinamika lingkungan tersebut. Karakter fisiologis kawasan ini harus dipertahankan seperti adanya konsep “ *window shopping* “ dan jalur pedestrian serta sistim aktivitas yang menunjang. Sekalipun banyak telah terjadi perubahan fisik fasad maupun arsitektur bangunannya namun dari segi potensi yang menghidupkan kawasan maka peranan perbelanjaan ini sangat vital untuk menghidupkan kawasan ini. Sehingga perlu dibangun relasi yang terintegrasi dengan unsur unsur lainnya melalui koordinasi sistim aktivitas, sistim visual maupun sistim linkagenya.

b. Lapangan Banteng

Lapangan Banteng sebagai pengikat tata ruang Weltevreden dapat dipertahankan sebagai ruang terbuka yang berpengaruh terhadap pengembangan orientasi kawasan sekitarnya. Dalam hirarki kawasan maka “ square “ ini merupakan pusatnya dan pada saat ini menjadi pengikat kawasan yang lebih bersifat simbolik daripada fungsional. Dalam konfigurasi figure ground maka “ ruang terbuka Lapangan Banteng “ menjadi komponen void yang menjadi pengikat konfigurasi massa yang ada sebagai pusat orientasi bagi kawasan sekitar.

c. Jalan Pos Raya

Secara simbolik maupun fungsional jalan Pos Raya sebagai jalan bersejarah bagi perkembangan pelayanan pos maupun perkembangan kota Batavia modern.

Adanya relasi Jalan Pos Raya sebagai suatu “ sistim linkage “ mendukung sistim linkage struktural maupun visual dengan kawasan Pasar Baru maupun sungai Ciliwung.

Jalan Pos Raya sebagai elemen kawasan yang tidak mengalami perubahan fungsi sebagai sistim linkage maka aspek utama yang menjadi pengalaman pengamat adalah mengembangkan sistim visual yang ada pada Jalan Pos Raya.

Struktur terbentuk dari pola linear sebagai elemen utama adalah Jalan Pos Raya Struktur dan orientasi kawasan Kantor Pos Lama harus memperhatikan keberadaan “ elemen struktur *linear* Jalan Pos Raya “ yang memiliki dimensi simbolis kesejarahan dan spasial tata ruang kota.

d. Sungai Ciliwung

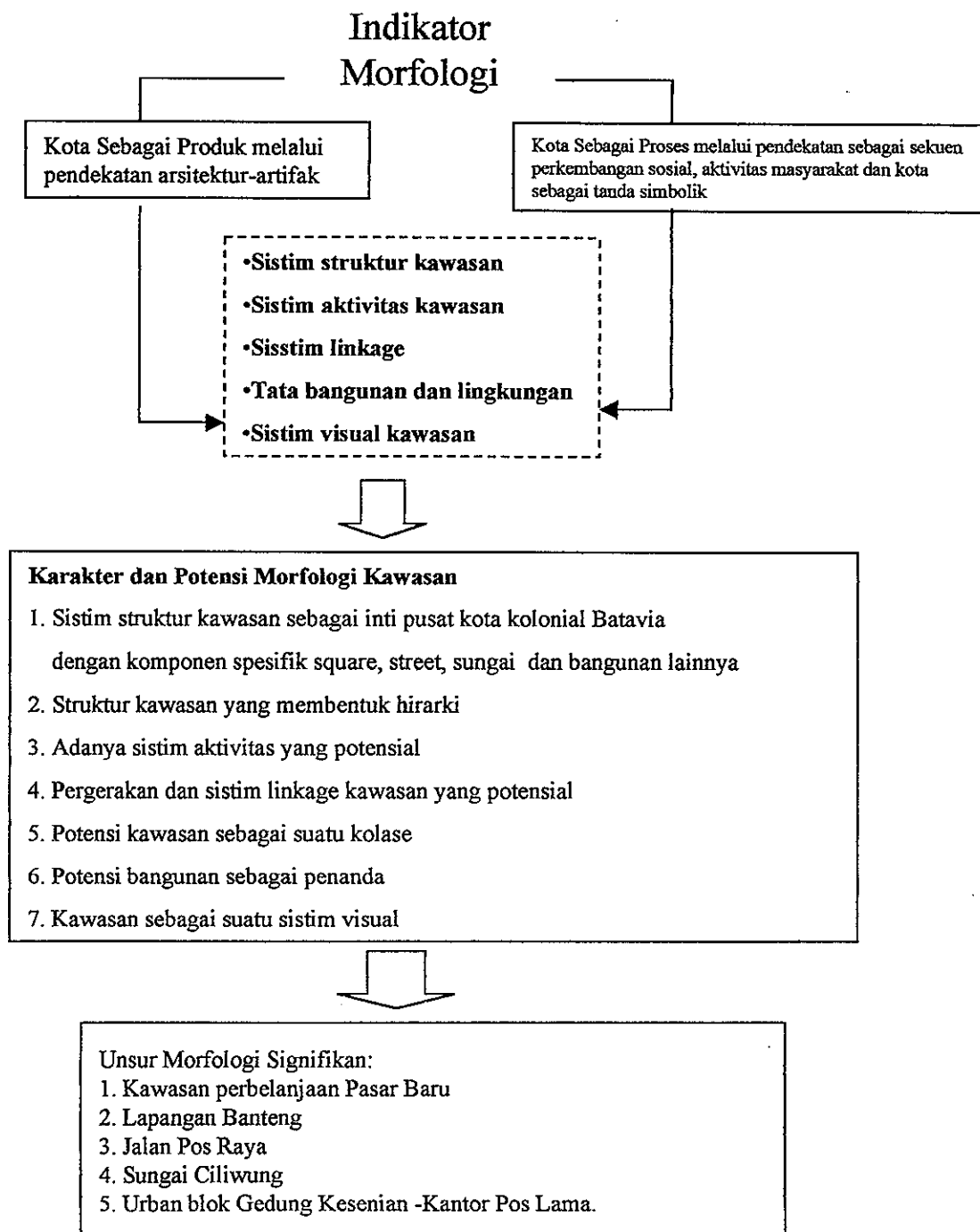
Sungai Ciliwung saat ini lebih merupakan sistim linkage visual yang terbentuk secara alamiah daripada sebagai sistim linkage fisik yang menghubungkan kawasan kantor Pos Lama dengan kawasan perbelanjaan Pasar Baru. Kehadirannya sangat berarti menjadi unsur yang paling bersejarah menandai tumbuhnya kawasan ini menjadi suatu daerah yang dikembangkan sebagai pusat kota setelah “ Oud Batavia “ mengalami kemunduran.

Keberdaannya merupakan bagian tipologi “ *river scape* “ kota Jakarta lama yang menyerupai kawasan Kali Besar merupakan salah satu nilai kawasan Pasar Baru yang karakteristik dan menyajikan fragmen yang spesifik kota Jakarta. Pada saat ini keberadaan sunagi Ciliwung memiliki nilai visual sebagai linkage visual kawasan.

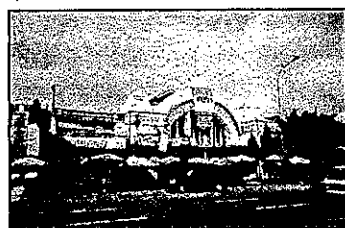
e. Urban Blok Gedung Kesenian-Kantor Pos Lama

Kawasan Kantor Pos Lama sebagai suatu sistim linkage kolektif yang menghubungkan kawasan Lapangan Banteng dengan Kawasan Pasar Baru.

Selain itu keberadaannya merupakan bagian dari potensi sebagai penanda kawasan yang dapat menjaga identitas dan citra kawasan.



Gambar 72
Rangkuman Hasil Penelitian



BAB VII

PEMBAHASAN TEMUAN PENELITIAN

BAB VII

PEMBAHASAN TEMUAN PENELITIAN

Pembahasan hasil penelitian merupakan upaya eksplanasi terhadap hasil temuan penelitian dikaitkan dengan tujuan penelitian, yaitu :

- a. Aspek aspek yang mendasari pendekatan morfologi terhadap implementasi strategis program revitalisasi yaitu identifikasi karakter kawasan yang harus dipertahankan untuk menjaga jati diri dan identitas kawasan serta potensi yang dapat dikembangkan untuk menghidupkan kawasan.
- b. Pembahasan unsur morfologi signifikan berkaitan dengan pendekatan acuan revitalisasi.

Dalam pembahasan ini maka dikemukakan teori urban desain dan morfologi sebagai upaya untuk melakukan verifikasi dan membahas temuan yang ada.

7.1 Pembahasan Karakteristik Dan Potensi Kawasan

Sebagai dasar pembahasan morfologi dalam revitalisasi dapat diringkas sebagai berikut :

- Permasalahan karakteristik yang membahas apa yang harus dilestarikan dan dipertahankan.
- Permasalahan potensi kawasan yang membahas unsur unsur berpengaruh terhadap pengembangan dan peningkatan vitalitas kawasan.

7.1.1 Identifikasi Dan Korelasi Teoritik

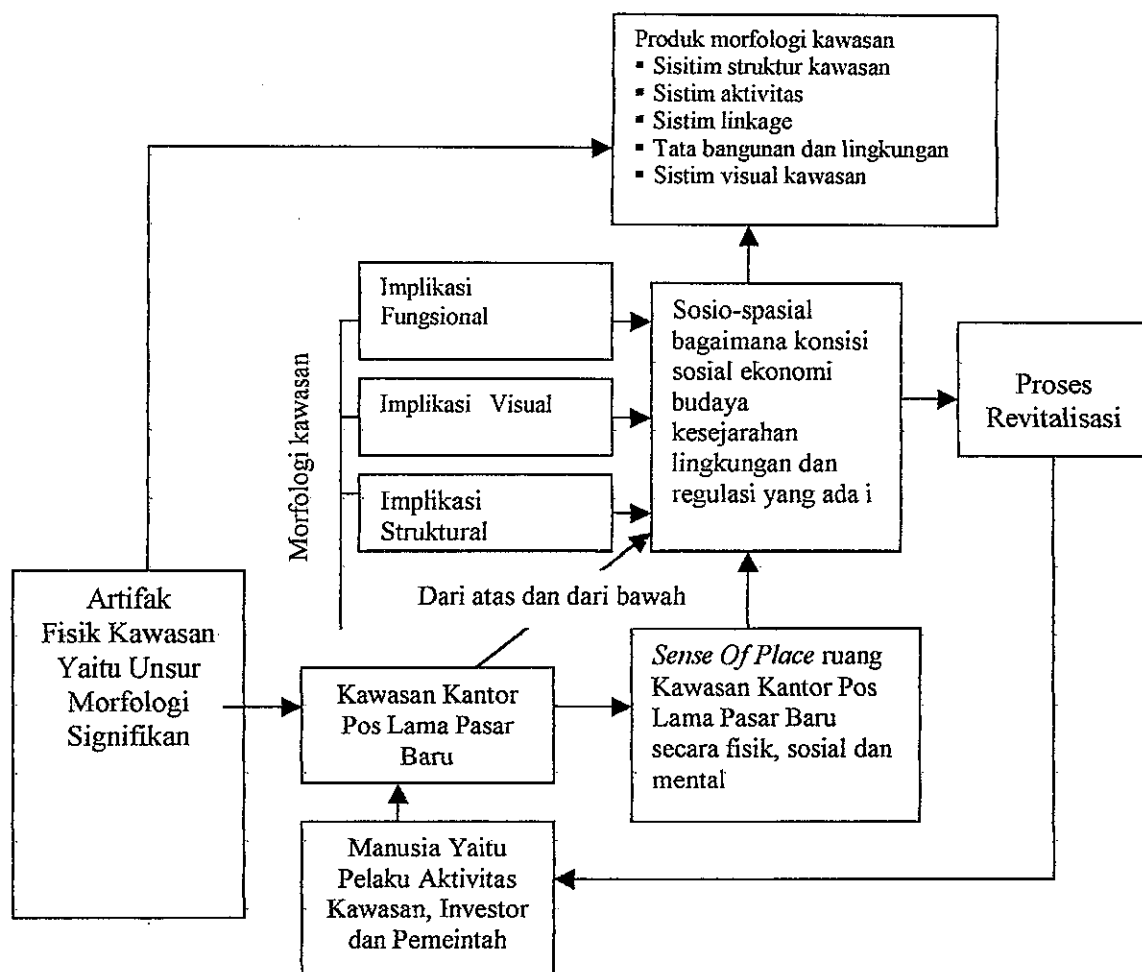
Mengutip kesimpulan Ali Madanipour terhadap arsitektur kota, Zahnd menjelaskan (1999 ; 57) bahwa hubungan serta konteks antara morfologi dan ruang kota sangat erat tetapi kompleks, hal itu dilandasi konsep sebagai berikut :

- Konsep pertama adalah pemahaman bahwa ruang perkotaan adalah ruang yang bersifat fisik dengan dimensinya yang bersifat sosial dan mental (psikis). Dengan demikian bentuk kota adalah sebuah geometri dari ruang tersebut.
- Konsepsi kedua adalah pemahaman terhadap ruang perkotaan dari dua tingkat, yaitu dari atas dan dari bawah, Dari atas yaitu memahami perspektif ekonomi-

politik, di mana sistem sistem dan kekuatan dilangsungkan untuk menciptakan lingkungan lingkungan pembangunan. Dan dari bawah berarti memahami persepektif kehidupan sehari hari.

- Konsep ketiga adalah bahwa pemahaman terhadap ruang perkotaan dalam segala dimensinya, paling dimungkinkan melalui perhatian terhadap proses perkembangannya. Melalui proses perkembangan tersebut kita bisa menghubungkan dunia artifak dengan dunia “ manusia “

Berikut ini diuraikan secara garis besar analisa karakteristik dan potensi kawasan dikaji dari sudut pandang teori perancangan kota.



Gambar 73

Skema Hubungan Antara Morfologi Dengan Masalah Kontekstual

Diadaptasi skema Zahnd (1999 ; 58) bahwa morfologi secara fungsional, visual dan struktural harus dilihat sebagai produk dan proses sekaligus yang mempengaruhi artifak dan manusia secara terus menerus.

a. Sistim struktur kawasan

Dalam kajian struktur kawasan terdapat temuan berkaitan dengan bentuk dan konfigurasi kawasan yang pembentukannya sangat dipengaruhi oleh struktur inti kawasan kolonial Weltevreden sebagai cikal bakal kota Nieuw Batavia, *network* dan *skeleton* tata ruang Jakarta Pusat sekarang, *figure ground* kawasan kota Jakarta Pusat dan hirarki kawasan.

Tabel 37

Pembahasan Temuan Sistim Struktur Kawasan

MASALAH KONTEKSTUAL	TEMUAN KARAKTERISTIK	TEMUAN POTENSI	KAJIAN LITERATUR / TEORITIK
1	2	3	4
Masalah kontekstual yang dialami adalah risiko terjadinya pengaburan struktur kawasan akibat perkembangan aktivitas. Keberadaan kawasan Kantor Pos Lama yang menjadi bagian struktur kawasan bekas pusat kota kolonial Nieuw Batavia maupun kawasan Pasar Baru saat ini mengalami degradasi sebagai elemen struktur ruang kota. Keberadaan Kantor Pos Lama belum sepenuhnya mendukung dan terintegrasi dengan pengembangan kawasan Pasar Baru sebagai kawasan Wisata Belanja dan Budaya Bertaraf Internasional. Untuk mendukung program tersebut telah dilakukan revitalisasi Gedung Kesenian Jakarta, konservasi pertokoan Pasar Baru dan pedestrianisasi jalan Raya Pasar Baru.	<ol style="list-style-type: none"> Konfigurasi dan bentuk kawasan pada skala ruang kota dipengaruhi oleh struktur inti kawasan pusat kota kolonial Nieuw Batavia (lapangan Medan Merdeka – Monas) maupun sub pusat kawasan penting lainnya yaitu lapangan Banteng. Pengaruh tersebut sangat jelas ditunjukkan adanya hirarki struktural kawasan Kantor Pos Lama yang berpusat pada sistim “ ruang terbuka <i>square</i> “ lapangan Banteng. Struktur hirarki ini sangat membantu memperjelas identitas dan konteks kawasan baik secara dua dimensional maupun tiga dimensional karena memperkuat keberadaan dan fungsi setiap unsur kawasan. Pelestarian hirarki ini dapat mempertahankan serta meningkatkan kontinuitas dan keberlanjutan kesejarahan ruang kota. Sedangkan pada skala kawasan merupakan pola <i>linear city</i> dengan unsur pembentuk utama jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung. Urban blok Kantor Pos Lama maupun Gedung Kesenian Jakarta berada pada gerbang kawasan Pasar Baru dan menjadi unsur utama yang mempertahankan nilai simbolik jalan Pos Raya. Keberadaan jalan Pos Raya merupakan kesatuan tidak terpisahkan dengan gedung Kantor Pos Lama 	<ol style="list-style-type: none"> Dari konfigurasi ruang kota sekarang keberadaan jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung tidak hanya merupakan <i>skeleton</i> dan <i>network</i> yang dapat mengintegrasikan dan mendukung koordinasi kawasan. Jalan Pos Raya hingga saat ini berpotensi sebagai linkage struktural kawasan dan generator aktivitas kawasan yang mampu menhidupkan kawasan Kantor Pos Lama. Saat ini keberadaannya masih kontekstual karena menjadi <i>skeleton</i> dan <i>network</i> kota. Sedangkan keberadaan sungai Ciliwung saat ini sebagai struktur pergerakan transportasi telah tidak berfungsi namun dengan melihat keberadaannya sebagai elemen <i>skeleton</i> kawasan berpotensi sebagai linkage visual kawasan yang meningkatkan vitalitas river scape. 	<p>Sistim struktur kawasan ditandai oleh adanya konfigurasi dan pola tata ruang kotanya.</p> <ol style="list-style-type: none"> Pusat pusat kota kolonial yang memiliki elemen <i>square</i>, <i>pasar</i> dan <i>street</i> . Inti pusat kota kolonial setelah terjadi pemisahan antara fungsi <i>square</i> sebagai ruang aktivitas publik maka unsur penggerakannya (sebagai generator kawasan) adalah jalan dengan magnet kawasan Pasar Baru. Pola tata ruang kawasan <i>linear city</i> yang membujur barat –timur adalah kawasan yang terbentuk dari struktur utama berdasar pola transportasi. Jalan Pos Raya merupakan cikal bakal perkembangan kota kota kolonial di Jawa dan menjadi tulang punggung morfologi beberapa kota. Bersama dengan sungai Ciliwung sebagai unsur geografis yang sebelumnya menjadi bagian transportasi kota Batavia membentuk kawasan Kantor Pos Lama.

b. Sistim aktivitas kawasan

Indikasi aktivitas kawasan dan aktivitas pendukung yang memiliki potensi untuk meningkatkan vitalitas kawasan adalah fenomena pertumbuhan aktivitas, pemanfaatan lahan serta intensitas pembangunan sektor informal. Sedangkan unsur morfologi signifikan untuk untuk diperhitungkan adalah keberadaan jalan Pos Raya sebagai generator kawasan dan perbelanjaan Pasar Baru sebagai magnet kawasan.

Tabel 38
Pembahasan Temuan Sistim Aktivitas Kawasan

MASALAH KONTEKSTUAL	TEMUAN KARAKTERISTIK SISTIM AKTIVITAS	TEMUAN POTENSI SISTIM AKTIVITAS	KAJIAN LITERATUR / TEORITIK
1	2	3	4
<p>Permasalahan utama sistim aktivitas kawasan Kantor Pos Lama adalah belum terintegrasi antara kawasan lapangan Banteng, lingkungan Gedung Pos Ibukota, Gedung Kesenian Jakarta dan lingkungan perbelanjaan Pasar Baru.</p> <p>1. Salah satu aktivitas utama kawasan yaitu aktivitas Kantor Pos Lama Pasar Baru pada saat ini mengalami kemunduran (karena aktivitas pelayanan jasa pos telah dipindahkan). Keberadaan sebagai sistim aktivitas belum menyatu dengan aktivitas utama kawasan lainnya.</p> <p>2. Terjadi peningkatan aktivitas sektor informal kawasan yang belum sepenuhnya potensial bagi peningkatan kualitas aktivitas kawasan. Sebaliknya sementara waktu justru menimbulkan dampak perubahan fisik visual kawasan karena menutupi fasad bangunan Kantor Pos Lama dan menghalangi kelancaran jalur pedestrian karena menempati sebagian trotoar.</p>	<p>1. Aktivitas kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sejak masa lalu memiliki karakteristik sebagai kawasan niaga dan perdagangan di pusat kota Nieuw Batavia. Saat ini salah satu unsur ciri khas yang masih bertahan pada kawasan ini adalah aktivitasnya meskipun secara fisik rupa kawasan telah banyak mengalami perubahan. Salah satu cara mempertahankan keberadaan fisik kawasan adalah dengan mempertahankan karakter dan ciri khas aktivitas utama yang ada. Sehingga kriteria dalam pengendalian kawasan untuk <i>refungsi</i> atau <i>adaptive use</i> harus memperhatikan faktor tersebut.</p> <p>2. Tata guna lahan di kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sejak masa lalu sebagai kawasan pusat kota kolonial memiliki kecenderungan berpola <i>mixed use</i> ditunjukkan adanya beberapa fungsi seperti perbelanjaan, perkantoran, hiburan, rekreasi, pendidikan dan keagamaan. Unsur tersebut secara hirarkis membentuk struktur kawasan secara fungsional. Perubahan tata guna lahan dan penataan aktivitas yang menyalahi hirarki tersebut berisiko mengaburkan jati diri dan identitas kawasan.</p>	<p>1. Pada skala ruang kota maka Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru saat ini merupakan aktivitas pendukung yang penting bagi pengembangan kawasan Pasar Baru dan Lapangan Banteng.</p> <p>2. Perbelanjaan Pasar Baru merupakan magnet kawasan yang potensial sedangkan pendukung aktivitas adalah aktivitas Kantor Pos dan Gedung Kesenian Jakarta. Keberadaan aktivitas seni budaya Gedung Kesenian Jakarta dan sektor informal yang berorientasi pada seni sebenarnya cukup mendukung suatu pembentukan lingkungan seni budaya dan dapat menjadi sistim relasi antara aktivitas yang menghidupkan aktivitas kawasan.</p> <p>3. Keberadaan sistim aktivitas yang berpengaruh adalah sektor informal yang berkembang di kawasan ini menempati posisi strategis. Keberadaannya ditinjau dari sistim aktivitas selain memberikan warna tersendiri (sehingga dapat dikembangkan menjadi potensial karakteristik kawasan) yang menghidupkan jejaring jalur pedestrian kawasan Kantor Pos Lama.</p>	<p>Sistim aktivitas kawasan merupakan indikator perkembangan dan dinamika morfologi yang cukup dominan.</p> <p>1. Memahami magnet kawasan dan pendukung aktivitas dapat membantu mengidentifikasi dan mendukung penataan vitalitas aktivitas kawasan yang kontekstual. Meskipun saat ini di Indonesia keberadaannya justru masih dianggap mengganggu keterbacaan penataan kawasan.</p> <p>2. Implikasi sistim aktivitas pada fisik kawasan adalah terbentuk zoning atau hirarki kawasan yang didasarkan pembentukan secara fungsional. Dikaitkan dengan struktur kawasan maka penataan aktivitas sangat berpengaruh terhadap wajah dan karakteristik kawasan. Sedangkan aktivitas yang unik dan menarik menjadi pembentuk karakteristik kawasan yang menarik.</p>

c. Sistim linkage kawasan

Adanya pergerakan kawasan sangat menunjang vitalitas dan integrasi kawasan sehingga dalam perkembangannya perlu dipikirkan tata ruang untuk fasilitas penunjang sistim sirkulasi maupun pergerakan pedestrian.

Tabel 39

Pembahasan Temuan Sistim Linkage Kawasan

MASALAH KONTEKSTUAL	TEMUAN KARAKTERISTIK	TEMUAN POTENSI SISTIM LINKAGE	KAJIAN LITERATUR / TEORITIK
1	2	3	4
<p>Permasalahan sistim linkage kawasan yang timbul adalah adanya perubahan beban transportasi pada struktur linear jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung sebagai jalur transportasi air.</p> <p>1. Akibat perkembangan pergerakan kawasan maka saat ini terjadi fenomena disintegrasi kawasan Pasar Baru, lapangan Banteng dan lingkungan Gedung Pos Ibukota (termasuk di dalamnya Kantor Pos Lama) karena belum ada sistim linkage yang secara efektif menghubungkan kawasan tersebut.</p> <p>2. Dikaitkan dengan pengembangan aktivitas pada kawasan ini diperlukan adanya sistim linkage yang dapat menghidupkan dan mendorong terbentuknya aktivitas pendukung.</p> <p>3. Keberadaan jalur pedestrian perbelanjaan Pasar Baru belum menyatukan dalam skala kawasan dan kualitas jalur pedestrian belum tertangani secara baik.</p>	<p>1. Sistim linkage jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung merupakan salah satu pembentuk karakter morfologi kawasan. Jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung pada masa lalu merupakan komponen sistim linkage utama kawasan yang memiliki peran signifikan dalam kawasan. Saat ini hanya jalan Pos Raya yang dapat dikembangkan menjadi sistim linkage-transportasi sehingga kondisi dan kualitasnya harus tetap dapat dipertahankan sebagai sistim linkage perkotaan. Sedangkan sungai Ciliwung saat ini lebih berfungsi sebagai linkage visual yang dapat mempertahankan hubungan fisik antara kawasan Kantor Pos Lama dengan lingkungan perbelanjaan Pasar Baru.</p> <p>2. Sedangkan kawasan Kantor Pos Lama merupakan bagian dari sistim perkotaan yang membentuk linkage kolektif kawasan yang harus dipertahankan. Menurut kinerja sistim linkage ini akan mengurangi citra kawasan yang terintegrasi.</p>	<p>1. Kawasan Kantor Pos Lama sebagai bagian dari kawasan Pasar Baru menjadi jaringan yang menghubungkan pusat pusat aktivitas kota Jakarta seperti Pasar Senen, Mangga Dua, Blok M dan kawasan Monumen Nasional. Hal ini ditunjang keberadaan Jalan Pos Raya yang berperan sebagai generator kawasan. Sedangkan lingkungan Kantor Pos Lama dapat berfungsi sebagai kolase yang menjadi koordinator stabilisator dalam kawasan bekas pusat kota kolonial Weltevreden. Jalan Pos Raya belum sepenuhnya dimanfaatkan sebagai generator kawasan. Kawasan ini terhubung berbagai simpul transportasi kota seperti stasiun Gambir, stasiun Juanda, terminal Pasar Senen dan jalan Pos Raya sebagai jaringan primer kota. Kawasan ini ditinjau dari segi transportasi maupun kebijakan pembangunan tata ruang kota Jakarta Pusat.</p> <p>2. Adanya kemungkinan pengembangan jalur pedestrian jalan Pasar Baru Raya sehingga dapat menghubungkan dengan kawasan lapangan Banteng. Hal ini tidak saja mendukung upaya mempertahankan sistim visual namun juga mampu menghidupkan potensi pengembangan kawasan.</p> <p>3. Adanya kemungkinan pengembangan ruang terbuka lingkungan Gedung Pos Ibukota sebagai <i>public domain</i> yang berfungsi menjadi linkage kawasan.</p>	<p>Sistim linkage kawasan tidak hanya sebagai pembentuk struktur kawasan namun juga sebagai pendukung morfologi kawasan.</p> <p>1. Dalam konteks skeleton dan network ruang kota maka linkage kawasan tidak hanya berfungsi penghubung kawasan atau generator kawasan namun juga sebagai media untuk mengenali (menyatukan secara struktural-visual) fragmentasi kawasan sebagai suatu keseluruhan. Beberapa teori mengenai fungsi linkage dikemukakan konsep urban bangunan atau sub kawasan sebagai kolase yang berfungsi sebagai sebuah stabilisator dan koordinator mengeliminasi kesan chaos dalam tata ruang kota mengatasi desain baru dan lama.</p> <p>2. Jalur pedestrian merupakan potensi yang paling baik untuk mengembangkan vitalitas kawasan serta mendukung konsep integrasi kawasan preservasi.</p>

d. Tata bangunan dan lingkungan

Dalam tata ruang kota, kawasan Kantor Pos Lama merupakan fragmen kawasan konservasi dengan ciri khas “*river scape*” kinerja lingkungan fisik bangunan.

Tabel 40
Pembahasan Temuan Tata Bangunan Dan Lingkungan

MASALAH KONTEKSTUAL	TEMUAN KARAKTERISTIK	TEMUAN POTENSI	KAJIAN LITERATUR / TEORITIK
1	2	3	4
<p>Masalah utama yang dihadapi kawasan adalah adanya perubahan fisik dan rupa kawasan sehingga mengurangi citra kawasan.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Penampilan bangunan Kantor Pos Lama saat ini tidak dapat ekspresif dan menunjukkan estetikanya ditonjolkan karena tertutup oleh konsentrasi aktivitas sektor informal di halaman depannya. Hal ini terjadi karena pemanfaatan ruang terbuka depan bangunan tidak memperhatikan karakter arsitektur Kantor Pos Lama sebagai bangunan kolonial. 2. Adanya pelanggaran terhadap ketentuan sempadan bangunan sekolah Ursulin yang mengakibatkan garis tepi jalan tidak lurus terpotong oleh halaman depan lingkungan sekolah. Dampaknya mengakibatkan terjadinya penutupan fasad bangunan dan bentuk bangunan Kantor Pos Lama. 3. Belum ada kesatuan tata bangunan dan lingkungan Gedung Pos Ibukota yang menjadikan lingkungan ini menjadi penghubung antara Pasar Baru, jalan Pos Raya dengan lapangan Banteng. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Karakter <i>town scape</i> Pasar Baru dan <i>riverscape</i> Ciliwung diperkuat kehadiran bangunan Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta. Kehadiran fasad dan sky line bangunan dan lingkungan ini pada masa sekarang sangat signifikan untuk menghadirkan citra kawasan sebagai kawasan dengan arsitektur pusat kota kolonial –tepi sungai. Sehingga diperlukan pengendalian ke 2 unsur tersebut untuk tetap dapat mempertahankan fragmentasi kawasan secara arsitektural. 2. Karakter arsitektur lingkungan Kantor Pos Lama adalah adanya ruang terbuka depan bangunan yang harus dikembalikan. Ciri khas fasad bangunan Kantor Pos Lama yang memiliki langgam arsitektur kolonial unik merupakan karakter yang harus dipertahankan disinergikan dengan penataan ruang terbuka kawasan. Bila karakter ruang terbuka depan bangunan ini tidak diungkapkan kembali pada penataan fisiknya maka akan mengurangi citra lingkungan Kantor Pos Lama. 3. Karakter ruang terbuka kawasan lapangan Banteng harus dapat dipertahankan melalui pengembangan karakter kawasan yang lebih dinamis melalui penataan infrastruktur dan pengembangan sistim linkage kawasan. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fasad bangunan Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta dapat ditingkatkan menjadi bagian pembentuk citra dan identitas kawasan. Hal ini dimungkinkan karena bangunan bersejarah tersebut terletak pada gerbang kawasan Pasar Baru yang menjadi posisi strategis kawasan. Selain itu keberadaannya dapat menjadi penanda “ bagi pengunjung yang memerlukan experience visual sebelum memasuki kawasan pusat kota kolonial Nieuw Batavia (Weltevreden) dari segmen kawasan Pasar Baru. 2. Penataan bangunan dan lingkungan Kantor Pos Lama dengan Gedung Kesenian Jakarta akan berpotensi menunjang konfigurasi arsitektur pusat kota kolonial Nieuw Batavia sebagai suatu kolase yang menghubungkan dan mengkoordinasikan massa dan orientasi kawasan secara tradisional ke lapangan Banteng sebagai <i>square</i> dan jalan Pos Raya sebagai <i>jalan</i> utama kawasan. 3. Ruang terbuka depan bangunan maupun jalan Gedung Kesenian dapat dimanfaatkan sebagai lokasi pengembangan sektor informal dengan aktivitas yang berciri khas maupun sebagai <i>public domain</i> dan <i>linkage</i> bagi kawasan tersebut. 	<p>Bangunan baik tunggal maupun kolektif serta ruang buka menjadi unsur townscape yang utama.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Figurasi townscape dibentuk dari fasad dan <i>sky line</i> yang merupakan salah satu identitas utama bentuk dan rupa bangunan dalam sistem perkotaan. Fragmentasi kawasan akan menjadi lebih dominan bila didukung unsur unsur konfiguratif bangunan-lingkungan yang membentuk <i>sense of place</i>. Maka pembahasan ini harus dikaitkan dengan sistim visual kawasan. 2. Kinerja ruang terbuka dan bangunan harus menjadi kriteria pengendalian kawasan sehingga perlu dihubungkan dengan konsep re fungsi kawasan (penataan aktivitas kawasan) ataupun <i>in fill structure</i> maupun konsep konservasi lainnya.

e. Sistim visual kawasan

Temuan dari eksplorasi sistim visual kawasan adalah adanya sistim penanda kawasan dan potensi visual kawasan yang perlu diperkuat dan dipertahankan sebagai bagian identitas serta jati diri kawasan.

Tabel 41

- Pembahasan Temuan Sistim Visual Kawasan

MASALAH KONTEKSTUAL	TEMUAN KARAKTERISTIK	TEMUAN POTENSI	KAJIAN LITERATUR / TEORITIK
1	2	3	4
<p>Permasalahan sistim visual utama kawasan yang dihadapi adalah sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ada beberapa nilai visual yang menarik yaitu keberadaan secara arsitektural bangunan Kantor Pos Lama sebagai elemen lingkungan yang menarik, potensi kolektif bangunan lama pada kawasan tersebut, riverscape Ciliwung, square lapangan Banteng yang terpelihara sebagai daerah hijau dan jalan Pos Raya sebagai koridor visual. 2. Potensi visual <i>riverscape</i> belum mendukung untuk menjadi obyek wisata karena keberadaan sungai Ciliwung belum dioptimalkan fungsi dan citranya. 3. Mulai terjadi kekaburan hirarki yang diakibatkan adanya penurunan kinerja sistim visual kawasan. Kinerja visual kawasan kurang menunjang karena adanya konsentrasi aktivitas dan penataan bangunan pada sepanjang jalan Pos Raya. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konfigurasi <i>river scape</i> sungai Ciliwung dan <i>street scape</i> jalan Pos Raya sebagai tipologi visual kawasan kota kolonial Nieuw Batavia. Karakter <i>river scape</i> dan <i>town scape</i> ini sangat karakteristik dan membentuk fenomena spesifik kota Batavia lama. Untuk mempertahankan karakter secara visual dibutuhkan kriteria penataan aktivitas dan arsitektur bangunan serta lingkungan yang menjadi kawasan ini sebagai kolase pusat kota kolonial dengan daerah perdagangan. 2. Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta berfungsi menjadi penanda kawasan Pasar Baru. Fasad Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama yang dapat ditingkatkan menjadi perspektif visual lingkungan Pasar Baru maupun menjadi koordinator dan stabilisator secara visual kawasan tersebut. Adanya fragmentasi secara visual ini akan membantu membentuk citra dan karakteristik sebagai kota kolonial 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Konfigurasi townscape Pasar Baru-Gedung Kesenian-Kantor Pos Lama dan <i>river scape</i> Ciliwung membentuk suatu fragmen ruang kota Jakarta Pusat yang dapat ditingkatkan menjadi elemen rekreasi air dan kawasan bersejarah yang ditunjang sistim visual spesifik. 2. Hirarki struktur kawasan diperjelas dengan adanya sistim visual kawasan dengan pergerakan dari arah jalan Juanda pengamat akan dapat menikmati serial vision dan perspektif visual jalan Pos Raya sebagai gerbang kawasan Pasar Baru maupun gerbang lapangan Banteng sebagai pusat kota Nieuw Batavia. Adanya penurunan kinerja visual akan berdampak pada kekaburan batas batas, kerangka struktur dan hirarki kawasan sehingga menyebabkan kawasan tidak lagi dapat dikenali. Sebagai serial vision pertama adalah rangkaian view dari Masjid Istiqlal, Katedral, Kantor Pos Lama, Gedung Kesenian Jakarta, gedung gedung tua jalan Dr Sutomo dan lapangan Banteng. Serial vision kedua adalah rangkaian pemandangan <i>river scape</i> Ciliwung, gedung gedung jalan Antara yang mengarahkan pada gerbang lingkungan perbelanjaan Pasar Baru. Kantor Pos Lama. 	<p>Sistim visual kawasan merupakan dasar pemaknaan kota secara estetik visual yang dapat memberikan identitas identitas kota.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Relasi visual sebagai kelanjutan konsep linkage visual sehingga terjadi pembentukan fragmen fragmen kawasan secara visual. Pembentukan fragmen tersebut akan membantu memahami identitas dan jati diri kawasan secara visual. 3. Citra visual adalah manifestasi konsep <i>place</i> maka kawasan seharusnya mempunyai citra yang menarik dan daya interaksi berbagai elemennya. Dalam hal ini sangat penting memperhatikan elemen elemen arsitektural di dalam skala makro maupun mikro sebagai penanda kawasan yang merupakan potensi dan fungsi visual sebuah obyek

7.1.2 Karakteristik Kawasan

Pembahasan karakter arsitektur kawasan dari segi morfologi adalah berkaitan dengan bentuk, rupa, hubungan serta makna yang menunjukkan jati diri kawasan yang harus dipertahankan kualitasnya.

a. Karakter arsitektur kawasan dibentuk adanya :

- 1) Dari analisis figure ground nampak dominasi pola linear jalan Pos Raya-sungai Ciliwung dalam skala kawasan dan bentuk pola grid ruang terbuka lapangan Banteng dalam skala ruang kota. Adanya perubahan pada struktur linear dan pola grid ruang terbuka akan merubah “ morfologi “ kawasan sehingga kawasan tidak lagi dapat dikenali keberadaannya secara fisik. Temuan ini didukung pandangan Trancik melalui analisis pola “ *figure ground* “ yang mempertahankan tatanan dua dimensional kota. Karakter linear jalan Pos Raya yang mengikuti pola alamiah sungai Ciliwung menunjukkan adanya pola “ *linkage* “ kawasan dan fungsinya sebagai generator aktivitas kawasan. Penagburan terhadap kedua pola fisik tersebut akan mengakibatkan kesulitan mengenali identitas dan jati diri dan kawasan yang sebenarnya.
- 2) Adanya hirarki atau susunan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru yang sampai saat ini masih tetap terjaga dengan baik karena struktur aktivitas yang ada nyaris tidak mengalami perubahan. Perubahan struktur aktivitas yang akan mempengaruhi struktur morfologi kawasan.
- 3) Karakter rupa kawasan Kantor Pos Lama ditandai keberadaan bangunan Gedung Kesenian Jakarta dan gedung Kantor Pos Lama sebagai *landmark* atau penanda lingkungan bagi kawasan sekitar. Maka penonjolan atau pengungkapan lebih jelas “ keberadaan bangunan Gedung Kesenian Jakarta maupun Kantor Pos sebagai penanda secara visual “ merupakan prioritas utama dalam penataan kawasan.

b. Karakter pada skala kota yang harus dipertahankan :

Kawasan Kantor Pos Lama merupakan bagian dari pusat kota kolonial Nieuw Batavia-Weltevreden pada segmen kawasan perkantoran dan perniagaan. Pada kawasan ini hubungan dengan “ *square* lapangan Banteng “ yang merupakan pusat kota secara fungsional. Sekalipun pola figure ground tidak nampak jelas namun pola yang ada menunjukkan pola kota Eropa yang berpusat pada suatu “

square “ dan jalur transportasi utama saat itu yaitu jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung.

c. Karakter kawasan sebagai *river scape* pada sepanjang jalan Pos Raya

Kawasan sepanjang jalan Pos Raya merupakan suatu jalan spesifik yang menjadi bagian fragmen sejarah Nieuw Batavia yang masih berfungsi dengan baik di pusat kota Jakarta. Adanya *river scape* jalan Pos Raya dengan jalan Antara dengan urban blok bangunan kuno seperti blok Pintu Air –gedung Antara memberikan nuansa khas Batavia lama sebagai kota sungai/kanal.

d. Karakter sebagai kawasan perbelanjaan dan hiburan

Kawasan Kantor Pos Lama termasuk di dalamnya kawasan Pasar Baru maupun lapangan Banteng sejak dulu merupakan tempat masyarakat melakukan sosialisasi dan rekreasi. Pada saat ini kawasan ini masih menjadi tempat kunjungan bagi wisatawan untuk menikmati suasana perbelanjaan dengan nuansa “ *window shopping* “ maupun hiburan di Gedung Kesenian Jakarta.

Adanya ancaman perubahan morfologi yang berdampak pada karakteristik kawasan yang timbul adalah :

- Adanya perubahan fisik tata ruang dan tata guna lahan berdampak pada pola *figure ground* dan *linkage* kawasan yang menyebabkan adanya perubahan rupa dan bentuk kawasan
- Adanya struktur kawasan yang tersusun secara hirarkis saat ini menghadapi ancaman adanya desakan aktivitas dan intensitas pembangunan.
- Keberadaan kawasan Kantor Pos Lama mulai mengalami degradasi kualitas fisik sebagai akibat desakan pertumbuhan fisik dan aktivitas kawasan sehingga dikhawatirkan akan mengurangi karakteristik, identitas dan jati dirinya sebagai fragmen kawasan bagian pusat kota kolonial
- Adanya pengembangan dan penataan tata ruang yang belum terintegrasi dengan memandang kawasan sebagai suatu keseluruhan dan tema kawasan yang jelas.

Sedangkan acuan penataan untuk mempertahankan karakteristik kawasan yang harus dilakukan adalah :

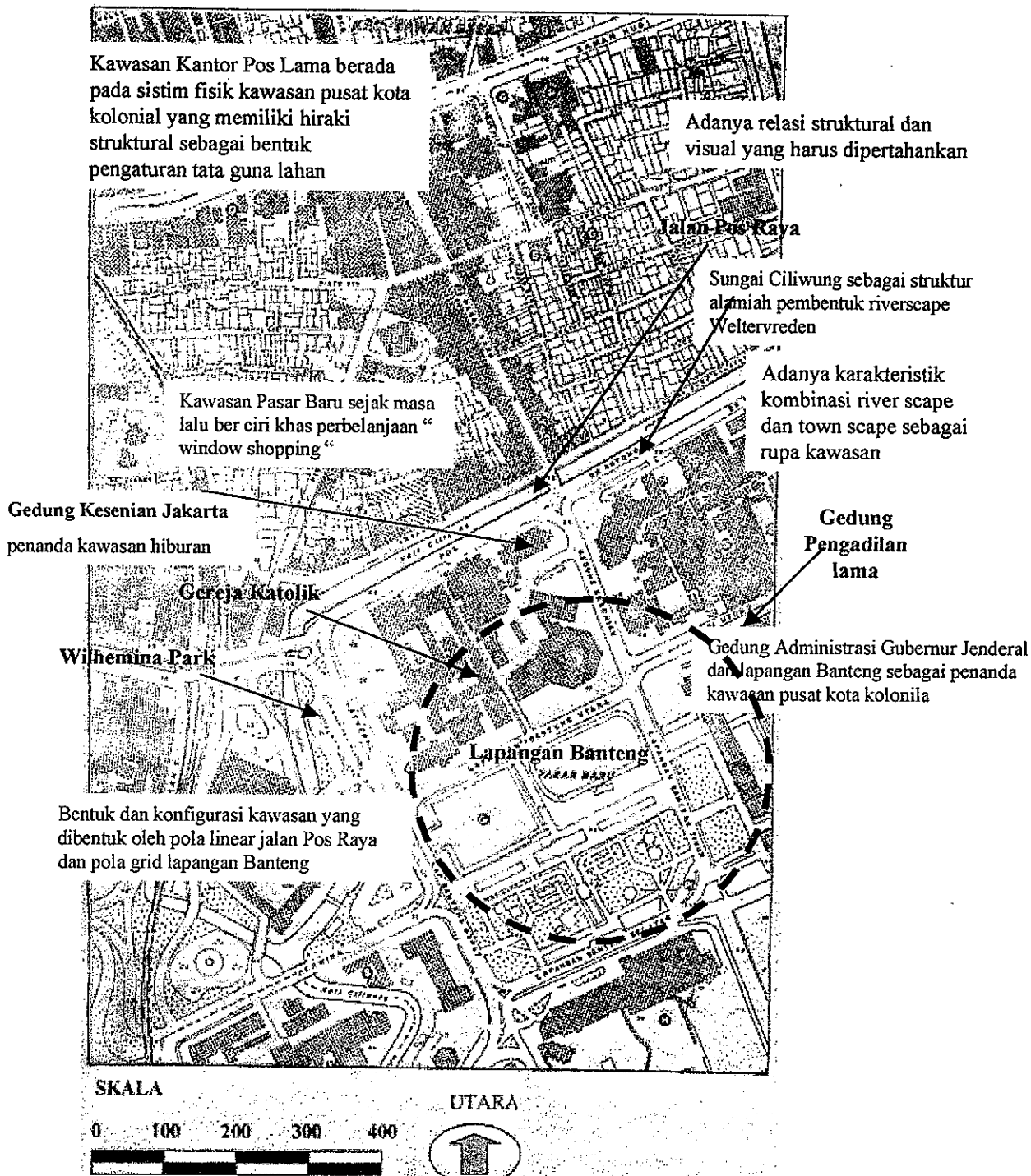
- Penataan kawasan dengan konsep mengembalikan kontekstualitas kawasan

- Relasi dan skala kawasan diperhatikan
- Pembentukan dan pengembangan identitas kawasan
- Mempertahankan dinamika dan fragmentasi

Dalam eksplorasi komponen morfologi di atas menunjukkan bahwa permasalahan kawasan berkaitan dengan karakteristik dan potensi kawasan terkait satu dengan yang lain. Pada temuan struktur kawasan Kantor Pos Lama sebagai “ **struktur inti kota kolonial** ” terkait di dalamnya masalah dinamika aktivitas, tata bangunan, sistim linkage maupun sistim visual kawasan yang membentuk karakteristik kawasan tersebut.

Arahan desain dalam rangka mempertahankan karakteristik kawasan secara prinsip adalah penataan kawasan secara tematik yang memperhatikan sejarah serta perkembangan kawasan dalam upaya mengembalikan kontekstualitas kawasan namun tetap memperhatikan jati diri kawasan.

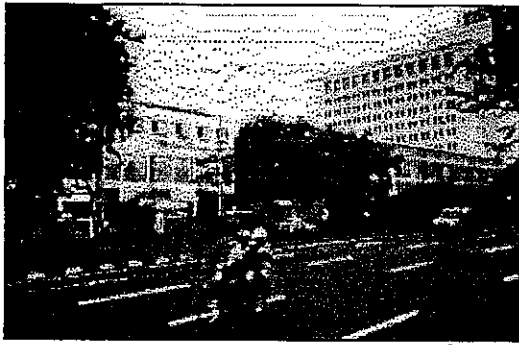
- a. Mempertahankan konfigurasi dan bentuk kawasan sebagai struktur inti kota kolonial melalui pelestarian bangunan bangunan lama dan pengendalian terhadap pembangunan bangunan baru. Keberadaan ruang terbuka lapangan Banteng harus tetap dipertahankan secara fisik karena menyangkut unsur utama jati diri sebagai kawasan pusat kota. Dalam hal ini karakter relasi dan skala kawasan yang direfleksikan pada pola linkage bilamana dikembangkan harus dipertahankan.
- a. Dari tata bangunan dan sistim visual kawasan maka keberadaan Kantor Pos Lama sebagai bangunan tunggal sehingga fasad bangunan menjadi identitas utama yang harus diperkuat untuk menonjolkan kehadiran bangunan pada kawasan tersebut.
- b. Adanya penambahan elemen maupun bangunan baru yang mengurangi karakteristik arsitekturnya dan pengembalian kondisi fasad sebagai wajah kawasan.
- c. Secara struktural berorientasi pada Jalan Pos Raya sehingga mengharuskan halaman depan bersifat terbuka sebagaimana kondisi aslinya. Sedangkan permasalahannya adalah kesulitan dalam melakukan parkir di Jalan Pos Raya.
- d. Mempertahankan konfigurasi struktural jalan Pos Raya –sungai Ciliwung sebagai



Gambar 74

Pembahasan Karakteristik Kawasan

Karakteristik kawasan dalam pembahasan ini meliputi yaitu : 1) Karakteristik bentuk dan konfigurasi kawasan yang dibentuk oleh pola linear dan semi grid, dominasi urban blok Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama serta adanya struktur hirarki, 2) Karakteristik sebagai segmen kawasan bersejarah Weltevreden-kota Nieuw Batavia, 3) Riverscape Ciliwung sebagai identitas lanskap kawasan, 4) Karakteristik aktivitas sebagai kawasan perbelanjaan dan hiburan. Acuan dasar yang perlu diperhatikan adalah meningkatkan kontekstualitas kawasan, memperhatikan unsur skala dan sistim relasi, pembentukan dan pengembangan identitas serta mempertahankan dinamika-fragmentasi kawasan.

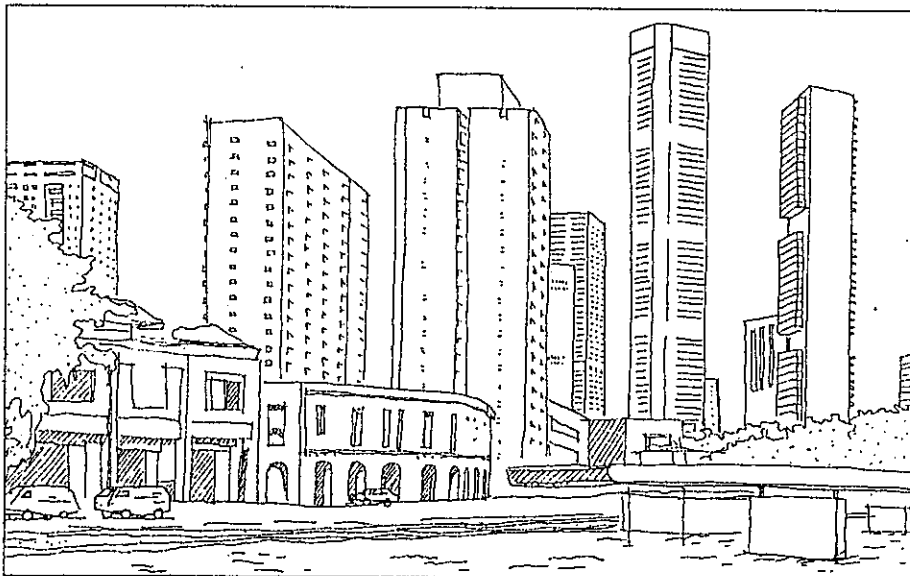


Gambar Gedung Kantor BPS Jakarta



Gedung Kantor Pos Lama yang dipadati oleh sektor informal

Pertumbuhan bangunan baru di kawasan Kantor Pos Lama sebagai produk perkembangan kawasan yang tidak dapat dihindarkan merupakan suatu konsekuensi dinamika yang memiliki potensi merusak morfologi kawasan bilamana tidak diantisipasi. Maka pengendalian rupa dan bentuk kawasan perlu dilakukan agar identitas dan jati diri kawasan tetap terjaga.



Gambar 201. Dua pola pembangunan kawasan kota di Singapura yang mengekspresikan dengan tegas dua macam struktur budaya yang berbeda. (Digambar ulang menurut Abel, Chris, *op.cit.* hlm. 4/9.)

Gambar 75

Mengaktualisasikan Karakter Lama Kawasan

Gambar di atas menunjukkan dua pola pembangunan kawasan kota di Singapura yang mengekspresikan dengan tegas dua macam struktur budaya yang berbeda. (Sumber Zahnd, 1999 ; 245)

Diperlukan suatu strategi untuk dapat mengakomodasi dinamika yang memiliki potensi merusak identitas kawasan.

sistim visual kawasan dengan memperhatikan makna struktur linear tersebut yang diwujudkan dalam suatu makna visual.

- e. Mempertahankan aktivitas utama yang menjadi ciri khas sehingga dapat menjaga jati diri kawasan seperti konsep perbelanjaan Pasar Baru dan fungsi lapangan Banteng sebagai ruang rekreasi.
- f. Tata guna lahan dan struktur kawasan yang fungsional disesuaikan dengan susunan hirarki kawasan yang bersifat fungsional dan menjaga stabilitas runag kawasan dengan menempatkan sistim aktivitas yang tepat.
- g. Sungai Ciliwung ditingkatkan sebagai obyek fisik yang lebih dari sekedar bernilai visual dengan demikian karakter fisiologis kawasan tetap terjaga.
- h. Mempertahankan fasad bangunan, karakter dan identitas arsitektur terutama gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama sebagai bagian penanda kawasan.

7.1.3 Potensi Kawasan

Analisis potensi arsitektur kawasan sebagai unsur yang berpengaruh pada morfologi kawasan meliputi unsur-unsur yang memiliki signifikansi bagi perkembangan kawasan.

- a. Kawasan Kantor Pos Lama sebagai bagian kesejarahan dan sosial budaya kota Jakarta yang memiliki potensi sosial ekonomi budaya yang dapat dikembangkan secara terintegrasi dan terpadu. Kawasan Kantor Pos Lama merupakan bagian dari kawasan Pasar Baru yang akan dikembangkan menjadi kawasan wisata belanja dan budaya maka tata guna kawasan bersifat *mixed used* sehingga tata guna lahan Kantor Pos diarahkan pada fungsi komersial. Potensi karakteristik kawasan Kantor Pos Lama mengacu pada karakteristik kawasan Pasar Baru yang bersifat komersial dengan penekanan pada “budaya spesifik” sehingga aktivitas yang akan dikembangkan mengikuti konsep tersebut. Tata guna lahan yang bersifat *mixed used* mendorong pertumbuhan masing-masing sektor aktivitas yang beragam namun saling menunjang.
- b. Terdapat konsistensi dan konstelasi struktur dalam skala ruang kota sehingga memungkinkan dapat mempertahankan kualitas relasi fisik terhadap komponen struktur yang berpengaruh yaitu lapangan Banteng, sungai Ciliwung dan Jalan Pos Raya sebagai “void” serta urban blok kawasan Pasar Baru dan urban blok Gedung Pos Ibukota.
- c. Adanya potensi aktivitas pendukung yang memiliki keunikan sehingga dapat dikembangkan lebih lanjut sebagai daya tarik kawasan. Selain itu lingkungan Kantor Pos Lama Pasar Baru-Gedung Kesenian Jakarta berpotensi menjadi “linkage” bagi kawasan sekitarnya. Sedangkan dalam struktur kawasan menjadi penghubung dan pengikat sub-sub kawasan pada kawasan Pasar Baru. Konsep mengembalikan kondisi tata lingkungan yang lama maka lingkungan *out door* merupakan zone privat yang dikonstruksikan sebagai zone publik dengan peruntukan untuk sektor *in formal* yang bersifat menunjang kegiatan *in door*.
- d. Adanya potensi pengembangan sistem pedestrian untuk mendukung konsep pelestarian dan menunjang pengembangan sektor informal sebagai daya tarik kawasan.

- e. Tata guna lahan out door Kantor Pos Lama dalam zone tertentu menjadi zone publik yang diperuntukkan bagi sektor informal dengan jumlah dan sebaran terbatas. Sesuai dengan daya dukung fisik in door dan ot door bangunan dan lingkungan Kantor Pos Lama.- yang memiliki potensi sebagai berikut :

Sebagai acuan penataan potensi kawasan sebagai berikut :

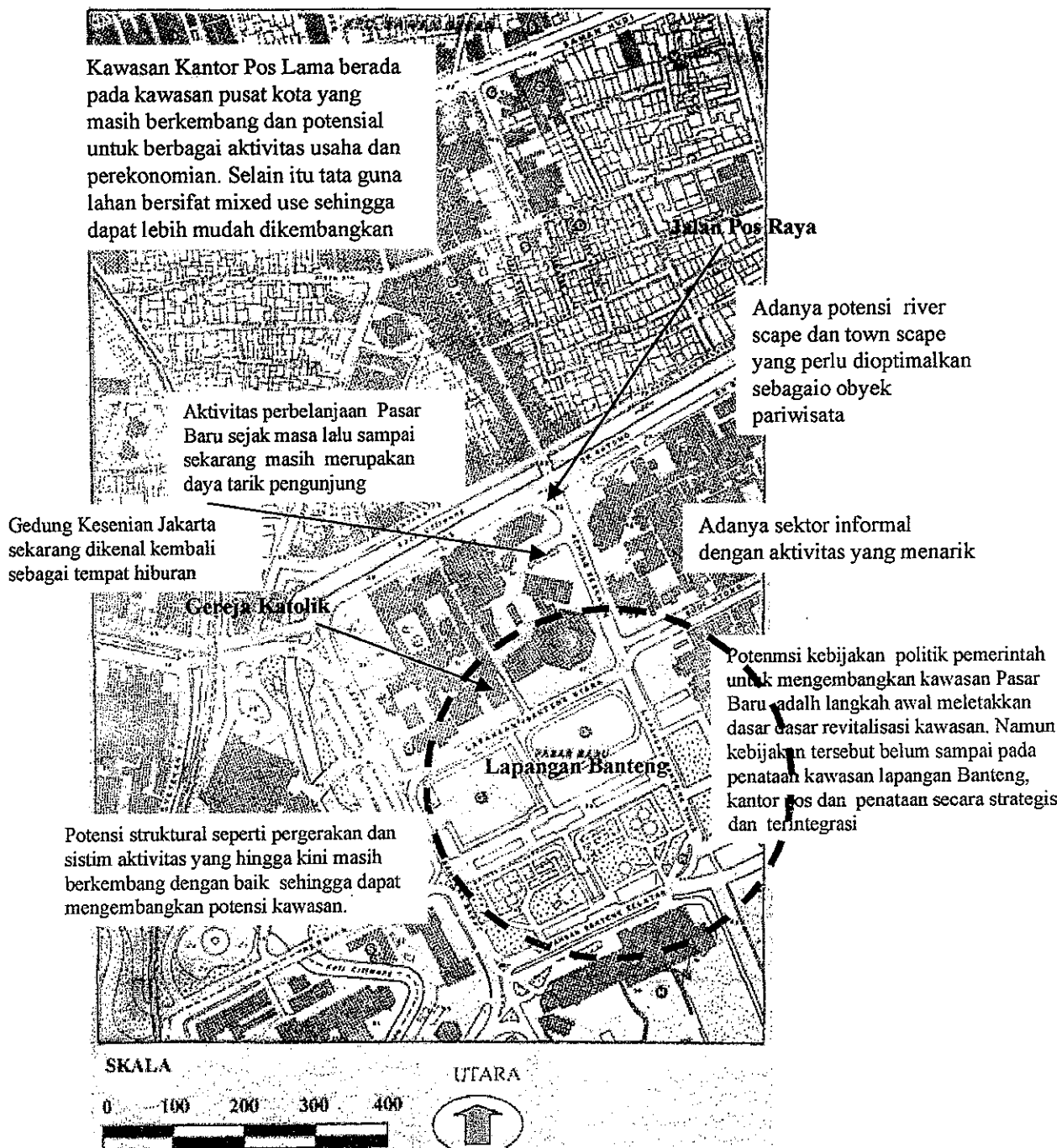
- Menyediakan fungsi penunjang “ public domain “ maupun prasarana kota lainnya yang dapat meingkatkan kualitas kawasan. Sehingga dapat mendukung kawasan yang terintegrasi dan terpadu sebagai kawasan rekreasi dan budaya.

Arahan desain dalam rangka mengembangkan potensi kawasan dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Pemilihan aktivitas utama komersial pada Kantor Pos Lama harus didasarkan pada aktivitas utama yang hendak dikembangkan dengan kriteria penataan terintegrasi dan saling menunjang.
- b. Koordinasi antar aktivitas-aktivitas pada kawasan Kantor Pos Lama yang memerlukan sirkulasi dan pencapaian sehingga dapat diintegrasikan solusinya dengan memanfaatkan pola “ *public domain* “ sehingga dapat diakses dari seluruh kawasan. Memberikan penekanan pada sistim parkir pada depan bangunan dengan pengaturan *street scape* dan tata guna lahan yang jelas pada lingkungan Gedung Pos Ibukota.
- c. Integrasi fungsi fungsi penghubung yang ada sehingga melalui jalur sirkulasi disinkronisasikan dengan penempatan parkir dengan sistim *cluster* atau *on street parking*
- d. Potensi untuk tetap menjaga relasi simbolis “ kawasan Kantor Pos Lama “ dalam tata ruang Jakarta Pusat maupun kawasan Pasar Baru melalui kontinuitas visual dan pergerakan.
- e. Mengatur efek visual yang dapat dinikmati merupakan suatu bentuk **existing view** dan **emerging view** sehingga mengarahkan pada sirkulasi ke kawasan baik melalui kendaraan maupun pejalan kaki.
- f. Mengaktualisasikan hubungan antara aktivitas yang ada melalui suatu pola pejalan kaki maupun penataan sistim bangunan yang dirancang dengan memperhatikan

sistim relasi dan skala. Dengan demikian dapat menghubungkan artikulasi aktivitas kawasan Kantor Pos Lama seperti Gedung Kesenian Jakarta, Gedung Pos Ibukota dan sektor informal yang ada di sekitar lingkungan ini antara lain mendukung pedestrianisasi dengan menciptakan sirkulasi bagi pejalan kaki pada lingkungan Gedung Pos Ibukota. Konsep pedestrianisasi ini mendukung konsep kawasan wisata yang integratif yang menghubungkan dengan Gedung Kesenian Jakarta, lingkungan Gedung Pos Ibukota maupun tempat seniman kaki lima di Jalan Gedung Kesenian Jakarta.

- g. Dengan demikian bagi pengunjung Gedung Kesenian Jakarta dapat datang pada awal waktu sebelum pertunjukan dimulai pukul 19.30 sehingga menghindari kemacetan pada ruas jalan utama Jakarta dan memanfaatkan waktu luang untuk berbelanja benda benda koleksi di Kantor Pos Lama atau menikmati hasil karya seniman jalanan.
- h. Hal hal yang perlu dipertimbangkan bagi pemerintah kota adalah mengevaluasi keberadaan jembatan penyeberangan Jalan Dr Sutomo ke Pasar Baru karena tidak memiliki nilai manfaat karena justru tidak menghubungkan titik titik aktivitas pada kawasan ini. Sebaliknya jalur zebra cross pada Jalan Pos Raya yang menghubungkan ke Pasar Baru tidak terlalu efektif bagi pejalan kaki untuk menyeberang sehingga perlu dicari solusi yang lebih tepat. Kemungkinan yang ditawarkan adalah penempatan jembatan penyeberangan pada node Jalan Pos Raya dengan Jalan Dr Sutomo – Gedung Kesenian Jakarta. Kehadiran taman pasif tersebut bisa dijadikan penempatan jembatan penyeberangan. Sedangkan bagi pengunjung dari arah Pasar Baru selama ini cukup mengalami kesulitan karena harus menyeberang pada node Pasar Baru atau menyeberangi *zebra cross* Jalan Pos Raya atau melalui jembatan penyeberangan Dr Sutomo – Pasar Baru. Hal ini cukup mempersulit kebanyakan pengunjung sehingga merasa enggan untuk menyeberang karena jarak terlalu jauh (bila menggunakan jembatan penyeberangan) atau kurang nyaman (menyeberangi node Pasar Baru maupun zebra croos Jalan Pos Raya).

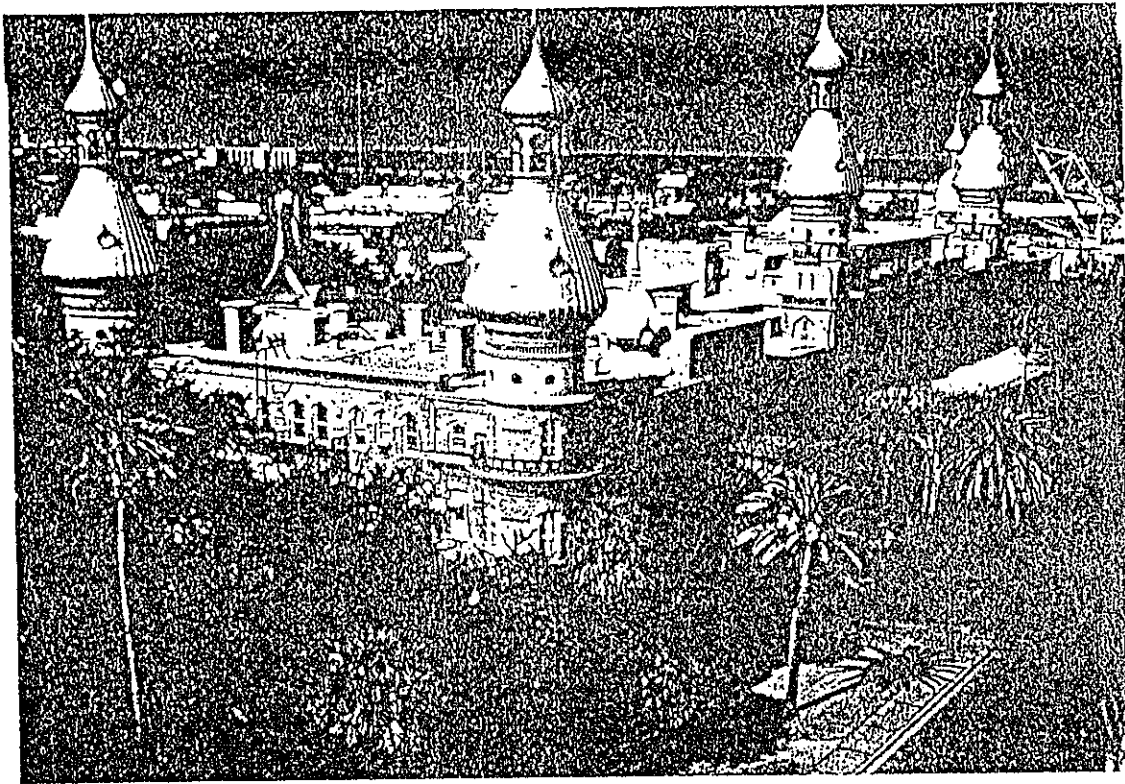


Gambar 76

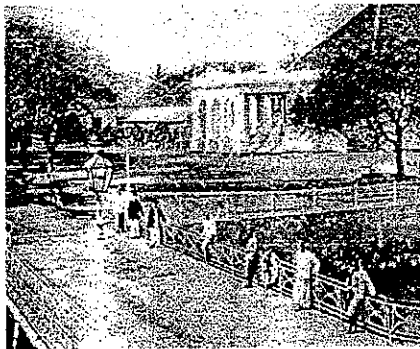
Pembahasan Potensi Kawasan

Potensi kawasan dalam pembahasan ini menunjukkan ada beberapa yaitu :

- 1) Kebijakan yang mendukung penataan kawasan, 2) Konsistensi dan konstelasi struktur ruang kota yang memungkinkan untuk pengembangan potensi kawasan 3) Adanya pendukung aktivitas yang potensial, 4) Potensi tata guna lahan yang bersifat mixed used yang memudahkan penataan aktivitas. Sebagai acuan dasar pengembangan kawasan adalah strategi penataan yang terintegrasi 2) Meningkatkan kontekstualitas kawasan sehingga dapat mengembangkan jati diri kawasan 3) Pemilihan aktivitas yang tepat.



Gambar Hotel Tampay Bay, Florida yang dibangun pada tahun 1888-91 dengan gaya Moor



Gedung Kesenian Jakarta pada masa lalu dan kondisi sekarang paska renovasi setelah difungsikan kembali sangat dipengaruhi dengan keberadaannya pada pusat keramaian Jakarta Pusat dan kemudahan aksesibilitas kawasan yang mendukung.

Gambar 77

Adaptive Used Sebagai Pendorong Vitalitas Lingkungan

Hotel Tampay Bay, Florida di Amerika Serikat yang didaptive used sebagai pusat aktivitas akademis Universitas Tampay (Keeping Timer, Murtagh, 1990 ; 119) bandingkan dengan kasus Gedung Kesenian Jakarta yang difungsikan kembali sebagai gedung opera.

7.2 Pembahasan Masalah Morfologi Signifikan

Adanya *planning and design guidelines* yang menjelaskan karakter yang harus dipertahankan dan potensi yang harus dapat dikembangkan. Hal hal yang penting didasarkan 2 (dua) kepentingan yaitu bagaimana karakteristik kawasan yang harus dipertahankan dan potensi yang harus dikembangkan.

Dalam pembahasan morfologi yang mengarah pada bagaimana penyusunan “ *planning and design guidelines* ” maka difokuskan pada **aspek fisik bentuk-rupa dan struktur kawasan** sehingga dianalisis yaitu aspek fisik struktural dan aspek fisik visual. Sedangkan aspek fisik tersebut merupakan dasar dari materi substansial untuk menunjang pembahasan aspek sosio spasial.

Ruang pembahasan ini akan menganalisis pandangan yang melihat kota sebagai bentuk spasial merupakan produk sekaligus proses (bandingkan Zahnd, 1999 ; 187). Dalam proses tersebut perlu diperhatikan karakter kota sebagai jaringan yang bersifat struktural dan spasial yang saling terkait dan mempengaruhi.

Pandangan yang mengkaji kota sebagai **produk** maupun **proses** ini tidak hanya dianut oleh para urban desainer namun juga oleh pengkaji geografi perkotaan (Sabari Yunus, 2000 ; 1). Dalam melakukan analisis “ *town plan* ” lebih menekankan pada analisis proses dan bukan pola.

Namun demikian mengingat fokus pembahasan pada “ morfologi ” dan revitalisasi sebagai derivasi sisi perancangan kota maka lebih tepat untuk menitikberatkan pada pemahaman kota sebagai produk.

Dalam pendekatan yang lebih mengacu pada fisik maka pendekatan proses ditempatkan sebagai kerangka pemahaman dasar.

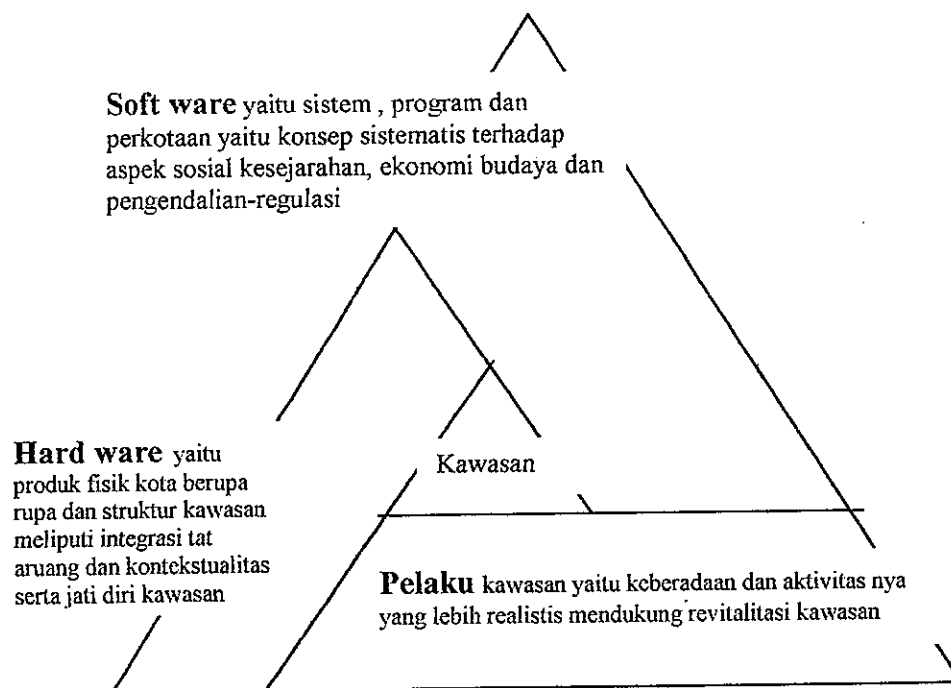
Kualitas kawasan sebagai *place* dapat ditingkatkan menurut Camillio Sitte (dalam Zahnd (1999 ; 172) dengan memperhatikan prinsip-prinsip yaitu :

- Keseluruhan sebagai unit (*fragmen*) yang masing masing ditata menurut hirarkinya
- Bentuk unit yang jelas
- Sebuah ruang statis harus mengalami kekosongan pada pusatnya dari monumen, patung, pohon dan sebagainya.
- Penutupan (*enclosed*) batas-batasnya

- Terdapat hubungan antara lahan dan tampak artinya fasad dalam pola, ukuran atau warna mendukung ruang depan masing masing
- Perabotan tempat yang mendukung kualitas
- Adanya gambaran visual artinya sebuah place harus memiliki citra yang menarik-antara yang lama dan baru, yang buatan dan alami, yang formal dan yang bebas.

Setidak tidaknya dalam membahas aspek fisio spasial ini terdapat 5 (lima) faktor yang harus diperhatikan yaitu kualitas **integrasi tata ruang dan kontekstualitas** serta **jati diri kawasan**

Sedangkan dari aspek sosio spasial merujuk pada **aspek sosial kesejarahan, sosial ekonomi budaya** serta **aspek pengendalian dan regulasi**



Gambar 78

Skema Pembahasan Pendekatan Revitalisasi Kawasan

Memperhatikan aspek aspek perkotaan yang pokok dikaitkan dengan unsur unsur signifikan dalam morfologi kawasan (Adaptasi dari Zahn, 1999 ; 209) Dalam pembahasan berikut aspek pelaku diintegrasikan dalam pembahasan hard ware dan soft ware

Dari pembahasan masing masing komponen morfologi dapat dirangkum dalam sehingga dapat mengindikasikan formulasi teoritik yang ada.

Tabel 42
Rangkuman Temuan Morfologi

RANGKUMAN URAIAN	INDIKASI TEORITI KONSERVASI DAN REVITALISASI	PENDEKATAN SISTIM FISIO DAN SOSIO SPASIAL DALAM REVITALISASI
1	2	3
<p>Sistim struktur kawasan Dalam mengekplanasi temuan yang ada perlu dikaji secara teoritik konsep tata ruang kota Nieuw Batavia, tata ruang terbuka lapangan Banteng pola tata ruang <i>linear city</i> jalan Pos Raya dan pertumbuhan struktur sekarang.</p>	<ol style="list-style-type: none"> Potensi arsitektur kota yang spesifik yaitu : <ol style="list-style-type: none"> Artifak fragmen geometri struktur tata ruang kota kolonial Nieuw Batavia Struktur square lapangan Banteng River scape Ciliwung Fasad bangunan Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta Potensi untuk melakukan <i>adaptive use</i> atau <i>re fungsi</i> <ol style="list-style-type: none"> Potensi aktivitas perbelanjaan Pasar Baru dan aktivitas pendukung sektor informal Potensi aktivitas formal lainnya yang menarik seperti Kantor Po dan Gedung Kesenian Dampak lingkungan dan kawasan terhadap bentuk-rupa ruang kota <ol style="list-style-type: none"> Adanya ancaman terhadap integrasi kawasan dan degradasi rupa kawasan Kantor Pos Lama Adanya ancaman terhadap aktivitas kawasan yang tidak teratur. Tema spesifik dalam suatu fragmen kawasan sebagai bentuk identitas –serta pengembangan jati diri kawasan Kantor Pos Lama sebagai fragmen kota kolonial Nieuw Batavia 	<ol style="list-style-type: none"> Kualitas integrasi tata ruang kota Sistim relasi kawasan Kantor Pos Lama yang mengimplementasikan <i>linkage struktural</i> dan <i>visual</i> dengan memperhatikan keberadaan aktivitas pendukung, ruang terbuka dan jalur pedestrian . Kontekstualitas dan jati diri kawasan Mempertahankan bentuk dan rupa kawasan dengan memperhatikan konteks dan jati diri kawasan Sosio spasial yang meliputi pengendalian, dinamika sosio ekonomi dan kesejarahan kawasan.
<p>Sistim aktivitas kawasan Pengembangan potensi aktivitas perbelanjaan Pasar Baru yang perlu dikoordinasikan dan aktivitas baru yang perlu dikembangkan diintegrasikan keberadaan pendukung aktivitas, penataan generator dan magnet kawasan dalam pole revitalisasi</p>		
<p>Sistim linkage kawasan Integrasi kawasan perlu dikaji dari konteks sistim linkage baik secara struktural maupun visual Konsep pedestrianisasi sebagai pendukung sistim <i>linkage social</i> dan kultural untuk pengembangan kawasan konservasi</p>		
<p>Tata bangunan dan lingkungan Karakteristik dan jati diri kawasan terbentuk dari bentuk serta rupa kawasan maka pelestarian fasad –sky line konfigurasi bangunan dan tata ruang terbuka bangunan dalam strategi revitalisasi –<i>in fill structure</i> dan <i>re fungsi</i> konteks kota modern maupun kota kolonial Nieuw Batavia.</p>		
<p>Sistim visual kawasan Penataan kawasan berdasarkan teori sistim visual kawasan dengan memperhatikan aspek serial vision dan pengembangan potensi visual kawasan</p>		

7.2.1 Kualitas Integrasi Tata Ruang

Menurut Trancik pendekatan dalam mengintegrasikan kawasan berawal dari konsep “ *linkage* “ yang menyatukan suatu “ *place* “ dalam pendekatan yang kontekstual dengan menyatukan potensi yang ada.

Saat ini kawasan Kantor Pos Lama belum terintegrasi dengan pengembangan kawasan Pasar Baru yang kini tengah dikembangkan sebagai akibat terjadi adanya degradasi sebagai elemen struktur ruang kota. Sebagai bagian dari fragmen inti kota kolonial Nieuw Batavia maka penataan kawasan harus memperhatikan aspek tersebut dengan demikian tetap dapat menjaga karakteristik struktur kawasan baik secara fungsional maupun simbolik.

Ada beberapa hal yang menjadi permasalahan substansial integrasi kawasan yang dihadapi yaitu :

- Secara struktural terdapat hirarki struktural yang berpusat pada “ *square* “ Lapangan Banteng mulai mengalami penurunan dari segi kualitas. Sedangkan perkembangan unsur *linear city* jalan Pos Raya dan lingkungan perbelanjaan Pasar Baru yang lebih dominan mendesak tata ruang Lapangan Banteng. Keberadaannya pada gerbang utama kawasan Pasar Baru maupun salah satu gerbang Lapangan Banteng menempatkan posisi lingkungan Kantor Pos Lama sebagai unsur strategis karena berada pada jangkauan visual pengunjung Pasar Baru maupun pengguna Jalan Pos Raya. Situasi tersebut semakin dibebani fakta bahwa “ tata guna lahan kawasan “ yang memiliki karakteristik *mixed used*
- Perkembangan kapasitas jalan Pos Raya mengakibatkan bebannya menjadi semakin besar ditambah adanya faktor kemacetan dan kepadatan lalu lintas menjadi penyebab kawasan Kantor Pos Lama menjadi tidak terintegrasi secara struktural. Keberadaan jalan Pos Raya menjadi elemen disintegrasi yang memisahkan antara lingkungan perbelanjaan Pasar Baru dengan Lapangan Banteng sekitarnya. Sedangkan adanya program pedestrianisasi yang merupakan potensi politik pembangunan kawasan baru terbatas pada penataan lingkungan perbelanjaan Pasar Baru belum sepenuhnya dimanfaatkan untuk mendukung konsep integrasi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru keseluruhan. Sementara artikulasi aktivitas pada Lapangan Banteng, Gedung Kesenian dan Kantor Pos

Lama serta lingkungan sekitarnya memerlukan pendukung relasional yang menghubungkan dalam suatu *network* kawasan.

- Adapun secara visual terdapat permasalahan bahwa mulai terjadi degradasi sistim visual kawasan yang terjadi karena fungsi visual yang ada tidak berfungsi seperti keberadaan penanda kawasan. Keberadaan penanda kawasan tidak dapat diamati secara efektif karena terjadinya pemusatan aktivitas sektor informal yang berlebihan maupun penurunan kualitas fisik bangunan dan lingkungan. Adanya relasi Jalan Pos Raya sebagai suatu “ sistim linkage tata ruang kawasan “ yang mendukung sistim linkage visual kawasan belum sepenuhnya dimanfaatkan untuk mendukung integrasi kawasan. Padahal jalan Pos Raya sebagai elemen struktural kawasan tidak mengalami perubahan fungsi sebagai sistim linkage maka aspek utama yang menjadi pengalaman pengamat adalah mengembangkan sistim visual yang ada pada Jalan Pos Raya. Dalam hal ini jalan tidak hanya untuk pergerakan atau aliran aktivitas tetapi juga mewadahi fungsi fungsi yang lebih luas (Trancik, 1986 : 70). Seperti telah disinggung di atas bahwa relasi dengan Jalan Pos Raya bersifat fungsional maupun simbolik dan hingga kini masih merupakan unsur skeleton dan network yang dapat berpotensi mendukung integrasi dan koordinasi kawasan. Secara simbolik Jalan Pos Raya sebagai jalan bersejarah bagi perkembangan pelayanan pos maka perlu dihubungkan dengan orientasi bangunan Kantor Pos Lama serta lingkungannya dalam hal ini perbelanjaan Pasar Baru. Adanya relasi Jalan Pos Raya sebagai suatu “ sistim linkage “ baik secara struktural maupun visual sangat mendukung konsep integrasi tata ruang kawasan. Jalan Pos Raya sebagai elemen kawasan yang tidak mengalami perubahan fungsi sebagai sistim linkage maka aspek utama yang menjadi pengalaman pengamat adalah mengembangkan sistim visual yang ada pada Jalan Pos Raya.
- Secara fungsional peran sungai Ciliwung pada tata ruang kota tidak lagi berfungsi sebagai alat transportasi maka vitalisasi untuk memperkuat karakter strukturalnya sebagai elemen linkage kawasan harus dipertimbangkan sebagai komponen linkage visual kawasan. Bahkan hirarki struktural kawasan yang ada dapat diperjelas dengan yang penetaan sistim visual seperti serial vision mapun prespektif visual jalan Pos Raya –sungai Ciliwung. Dengan demikian konfigurasi

townscape kawasan Kantor Pos Lama akan kembali membentuk kembali fragmen kota Nieuw Batavia.

Bagaimana untuk memperkuat integrasi tata ruang tersebut tersebut, dalam skala mikro Kantor Pos Lama merupakan bagian dari lingkungan Gedung Pos Ibukota sehingga pengembangan Kantor Pos Lama harus memperhatikan karakteristik kawasan perkembangan yang baru antara lain menyangkut . Sistem jalur pejalan kaki atau pedestrian merupakan salah satu bentuk pendukung aktivitas yang dapat meningkatkan integrasi dan koordinasi kawasan sehingga aksesibilitas serta distribusi aktivitas pengunjung pada lokasi-lokasi aktivitas.

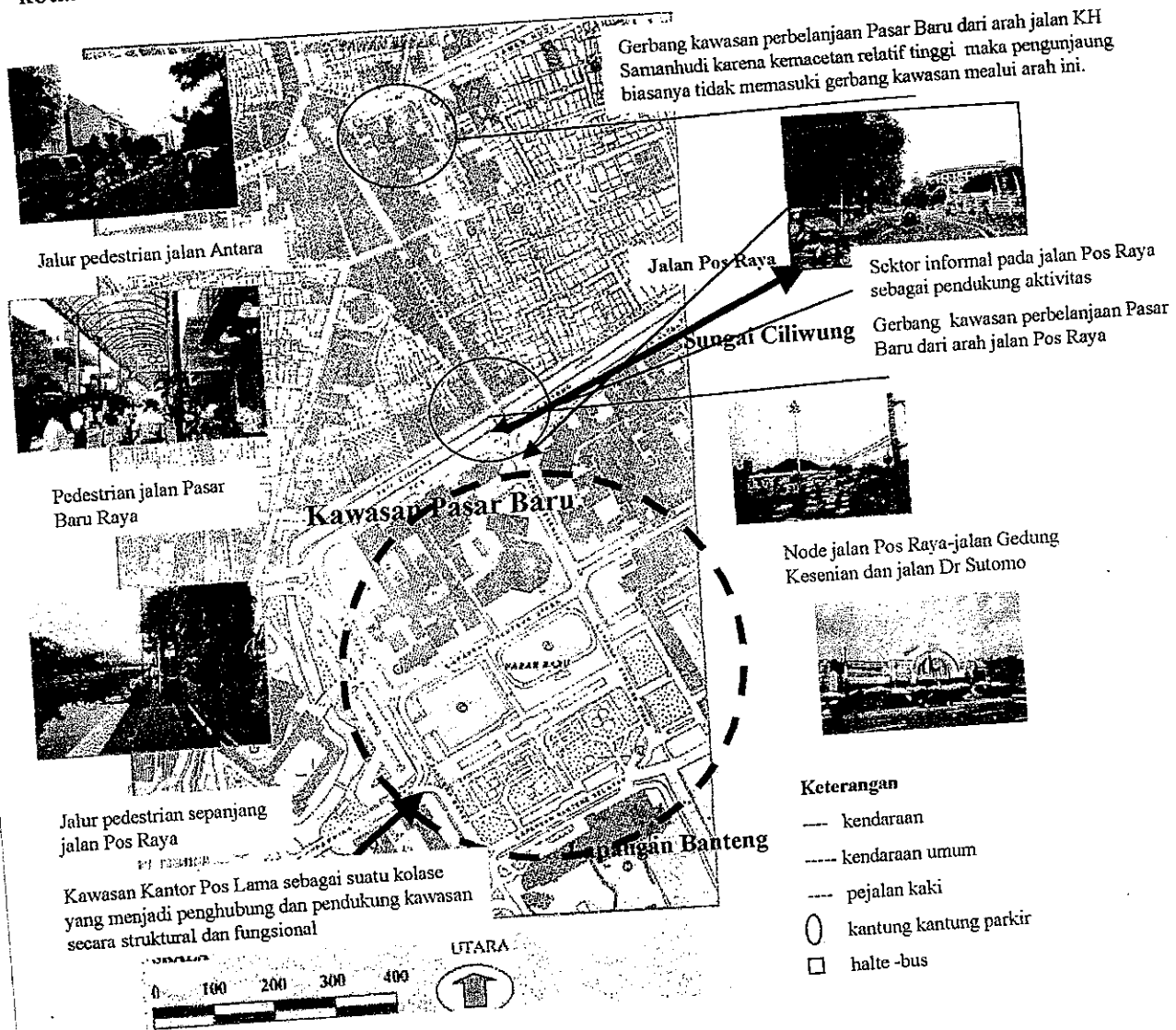
1) Memperhatikan unsur relasi dan skala kawasan

Penataan sistem relasi dimaksudkan dapat mengintegrasikan kawasan dalam suatu tata ruang dengan mengembalikan orientasi dan pencapaian Kantor Pos Lama, mempertahankan orientasi kawasan terhadap sumbu Jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung. Mengembalikan hirarki utama pencapaian kawasan Kantor Pos Lama melalui Jalan Pos Raya dengan membentuk sirkulasi dan pencapaian utama melalui arah Jalan Pos Raya sedangkan pencapaian tambahan (side entrance) dilakukan pada Jalan Gedung Kesenian.

Ashihara (dalam Gunadi, 1974 ; 80) mengemukakan bahwa hirarki ruang terjadi bilamana area yang saling berhubungan dalam ruang berbeda kualitasnya.

Sedangkan Wiryomartono (2000 ; III : 13) menekankan adanya urban linkage atau keterkaitan secara perkotaan sebagai hal yang mutlak dalam pendekatan membina kehidupan perkotaan. Pandangan tersebut dipahami kenyataan bahwa perwujudan ruang kota yang terjalin antara jaringan pejalan kaki dan pergerakan kendaraan sebagai kerangka dasar kehidupan sosial budaya kota. Kemudian kehidupan perkotaan menyangkut *ekonomik komplementari* , artinya aktivitas bangunan lama dan aktivitas baru menghasilkan suatu kesinambungan program yang berarti sebagaimana diimplementasikan pada konsep kawasan belanja-rekreasi dan edukasi. Istilah linkage struktural yang dijelaskan Zahnd (1999 ; 119) dalam memahami pola ruang perkotaan dan bangunannya sering berfungsi sebagai sebuah stabilisator dan koordinator di dalam lingkungannya, karena setiap kolase atau penghubung antar

fragmen perlu diberikan stabilitas tertentu dan koordinasi dalam strukturnya. Implementasi kolase sebagai suatu pernyataan arsitektural (Wiryomartono, III ; 13) antara kota yang lahir dan terbina melalui suatu mekanisme dialog desain lama dan baru yang terjadi pada kesepakatan bersama untuk memperindah dan menghidupkan kota.



Gambar 79

Pembahasan Relasi Kawasan Baik Secara Struktural Maupun Fungsional

Gambar di atas menunjukkan relasi yang bersifat struktural maupun fungsional. Untuk mengaktualisasikan relasi tersebut diperlukan adanya penataan yang bersifat sebagai koordinator dan stabilisator ruang kota sehingga kawasan menjadi semacam kolase. Adapun penunjangnya adalah sistim linkage yang mampu mengartikulasi aktivitas yang ada. Model linkage yang tepat adalah jalur pedestrian (dibaca *pedestrian ways* sebagai *supporting activity*)

Kawasan Kantor Pos Lama dalam kategori Siegfried Gideon merupakan kawasan **yang bersifat heterogen** di mana terdapat 2 (dua) pola yang saling bertentangan atau tidak sama. Pengembangan lapangan Banteng saat ini harus bersifat kontekstual dengan memperhatikan kebutuhan masa kini namun tetap mempertahankan karakter fisik kawasan yang unik.

Sedang sifat pertama adalah kecenderungan pengaburan fisik dan batas kawasan disebabkan adanya hirarki yang tidak jelas.



Hirarki yang ada tetap dipertahankan dengan memberikan fungsi yang baru dengan demikian susunan atau struktur kawasan dapat dipertahankan

Gambar 80

Memperkuat Elemen Perkotaan Dengan Mempertahankan Hirarki

Siegfried Gideon mengemukakan bahwa hirarki diperlukan untuk meningkatkan apresiasi maupun identitas serta batas batas struktur kawasan sehingga kawasan tidak *chaos*. Permasalahannya adalah bagaimana hirarki yang terbentuk pada masa lalu dapat ditransformasikan dalam budaya kota modern. Pada kawasan Kantor Pos Lama dengan memperhatikan skala ruang kawasan dapat diintegrasikan keduanya dalam suatu kesatuan penataan secara struktural, fungsional dan visual melalui pentan kawasan yang bersifat tematik. Dalam mengisi ruang ruang aktivitas maka dipilih aktivitas yang memiliki akar karakteristik sama dengan aktivitas yang digantikan dan membentuk suatu kesatuan koordionasi aktivitas.

Skala dalam arsitektur adalah suatu kualitas yang menghubungkan bangunan atau ruang dengan kemampuan manusia dalam memahami bangunan atau ruang tersebut (Hakim, 1991 ; 55).

Dalam **skala ruang kota** maka ditemukan adanya sistim linkage fisik kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai bagian pusat kota *Nieuw Batavia* seperti unsur **square** dan **street** yang diindikasikan " Lapangan Banteng dan Jalan Pos Raya serta **node** pusat aktivitas perekonomian perbelanjaan Pasar Baru, Gedung Kesenian Jakarta, Gereja Katedral dan " sungai Ciliwung adalah fenomena khas kota lama. Pada saat sekarang ini hubungan kawasan Kantor Pos Lama dengan kawasan Lapangan Banteng lebih bersifat simbolik sehingga menunjukkan. Dalam skala ruang makro tersebut kawasan Kantor Pos Lama merupakan simpul kegiatan dan transportasi ruang pusat kota Jakarta Pusat. Dihubungkan dengan kebijakan pengembangan dan penataan tata ruang kota maka simpul yang dimaksud memiliki potensial sebagai kawasan komersia

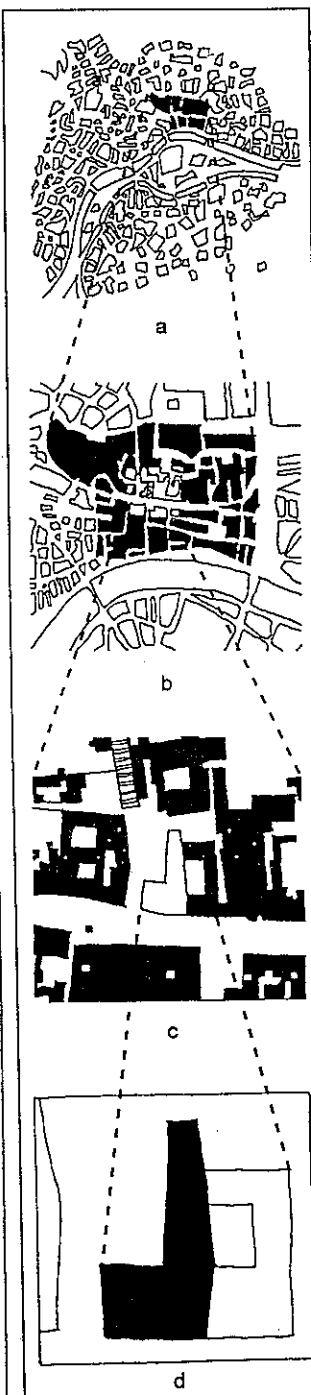
Dalam **skala ruang kawasan** Kantor Pos Lama merupakan rangkaian dari kawasan Pasar Baru dan Lapangan Banteng yang berperan sebagai linkage bagi keduanya. Dalam posisi tersebut kawasan tersebut memiliki potensi menjadi penghubung dan berperan sebagai aktivitas pendukung kawasan sekitarnya seperti Gedung Kesenian, seniman kaki lima dan rekreasi religius Katedral dan Masjid Istiqlal. Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru merupakan " sistim pendukung aktivitas kawasan Pasar Baru " yang berpotensi sebagai sistim linkage fungsional antara kawasan perbelanjaan Pasar Baru maupun Jalan Pos Raya dengan kawasan Lapangan Banteng. Secara kesejarahan hal ini penting untuk mempertahankan relasi simbolik antara unsur square dan street utama kota lama maupun pusat aktivitas perekonomiannya. Sedangkan dalam kondisi sekarang akan mempertahankan sistim visual lingkungan dan mengintegrasikan aktivitas Lapangan Banteng maupun kawasan Pasar Baru dengan sekitarnya.

Dalam **skala mikro lingkungan** Kantor Pos Lama sebagai bangunan tunggal dengan pola lingkungan terbuka merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perkembangan dan perencanaan kawasan Pasar Baru. Konstelasi morfologis yang menjadi karakteristik kawasan Kantor Pos Lama diindikasikan keberadaannya

sebagai bagian lingkungan Gedung Pos Ibukota yang menyatukan dengan kawasan perbelanjaan Pasar Baru.

Tabel 43

Konsep Skala Dalam Ruang Kota

SKALA	PENGARUH TERHADAP INTEGRASI RUANG
Kota secara keseluruhan	 <p>Konsep tersebut menunjukkan bahwa diperlukan konsep skala dalam penataan kota sehingga unsur bangunan atau lingkungan menjadi menyatu atau kontras dengan kawasanya. Hal tersebut diukur dari tingkat pengaruh atau dampak serta hubungan dalam tata ruang tersebut. Pada kasus kawasan Kantor Pos Lama keberadaan bangunan kantor pos memiliki tingkat pengaruh yang tinggi terhadap tata ruang kota, kawasan dan lingkungan. Hal tersebut ditunjukkan dari berbagai aspek yang telah dieksplorasi dari sistim struktur, sistim visual maupun sistim linkage kawasan dalam pembahasan terdahulu.</p> <p>Tata ruang kota Kawasan Kantor Pos Pos Lama Pasar Baru Jakarta Lingkungan</p> <p>Skala ruang kawasan ▪ Lapangan Banteng ▪ Katedral & Istiqlal ▪ Pasar Baru ▪ Sungai Ciliwung</p> <p>Skala ruang lingkungan ▪ Jalan Pos Raya ▪ Gedung Kesenian Jakarta</p> <p>Skala perkotaan secara arsitektural dari sebuah tempat yang sama: (a) kota secara keseluruhan, (b) skala makro besar (wilayah kota), (c) skala makro kecil (kawasan kota), (d) skala mikro (rumah). (Bandingkan Curdens, G. <i>Stadtstrukturelles Entwerfen</i>. Stuttgart. 1995. hlm. 84.)</p>
Skala makro besar (wilayah kota)	
Skala mikro (kawasan kota)	
Skala mikro (bangunan atau lingkungan)	

Sumber : Zahnd, 1999, halaman 11 dan 141

2) Penataan ruang terbuka kawasan

Mengembalikan kembali konsep “ ruang terbuka pada bangunan “ kantor Pos Lama dan menata elemen lingkungan seperti vegetasi maupun elemen *furniture street* lainnya. Mengatasi kendala keterbatasan parkir baik jumlah maupun waktunya , sebaiknya diarahkan untuk menurunkan penumpang saja kemudian parkir pada halaman depan pada halaman belakang. Pengembangan *main entrance* pada segmen Jalan Pos Raya dan *side entrance* pada Jalan Gedung Kesenian Jakarta.

Karakteristik struktur makro kawasan terbentuk dari pola linear jalan Pos Raya dan bentuk pola grid ruang terbuka Lapangan Banteng.

Struktur dan orientasi kawasan Kantor Pos Lama harus memperhatikan keberadaan “ elemen struktur *linear* Jalan Pos Raya “ dan struktur *square* tersebut yang memiliki dimensi simbolis kesejarahan dan spasial tata ruang kota.

Pengertian struktur organisasi ruang oleh Paul Zucker adalah sebagai kerangka aktivitas manusia didasarkan atas beberapa faktor yaitu :

- Hubungan antara bentuk bentuk dari bangunan sekelilingnya
- Keseragaman atau keberagaman mereka
- Dimensi yang absolut mereka dan kerelatifan proporsi mereka pada perbandingan lebar dan panjang dari area terbuka.
- Sudut dari jalan jalan masuk
- Penempatan monumen
- Untuk *square* tiga elemen pembatas ruang adalah :
- Deretan struktur sekeliling
- Perluasan lantai
- Lingkungan/bidang atau bulatan imajiner di atas langit.

Trancik memberikan contoh “ The Piazza San Marco di Venice “ adalah merupakan kawasan yang ditutup dengan tekstur dan pola blok (*block pattern*) kota. Fungsi piazza adalah sebagai “ focal point “ untuk pertemuan masyarakat dan mencerminkan penggunaan tanah yang efektif. (Trancik, 1986 ; 66).

Konsekuensinya adalah :

- Jaringan jalan dan *square* yang saling berhubungan pada kota tradisional, di mana ruang antara bangunan bangunan tersebut sama pentingnya dengan bangunan

bangunan tersebut. *Square* adalah bentuk organisasi utama untuk *urban space* dan jalan adalah perluasan dari *square* dan merupakan suatu batas luar yang telah diisi dengan bangunan (Trancik, 1986 ; 67).

- Ruang terbuka jalan menurut Trancik (1986 ; 70) disebut berhasil bila dalam bentuk linear masih mempunyai kerangka tidak dimensional, pola dua dimensional dan obyek obyek untuk memberikan perhatian dan focal point. Jadi pergerakan tetap esensial tetapi juga melayani fungsi fungsi yang lebih luas. Ditunjukkan pada jalan tradisional di Isfahan Iran, jalan disusun seperti ruang luar positif yang diperkaya dengan berbagai variasi traffic yang mempunyai tipe tipe berbeda berdampingan dan dalam fungsi serta aktivitas sosial yang mengumpul. Sehingga bazar di Isfahan adalah sebuah institusi yang menggunakan tempat sepanjang jalan dan memberikan hubungan ke dalam masjid, sekolah dan keseluruhan hirarki ruang publik secara linear , tertutup atau terbuka dapat terintegrasi.

Konsep tentang *square* adalah :

- Menurut Paul Zucker (dalam Ismail, 1999 ; 17) bahwa keberadaan *square* pada kota saat ini dicatat sebagai suatu map (peta) yang secara aktual tidak lebih dari rencana *void*, area kosong dalam jaringan jalan. Mereka dibedakan dari area lain di kota oleh struktur yang kosong dan *square* yang relevan secara artistik adalah tidak hanya sekedar *void*, tetapi menggambarkan organisasi ruang, dan sejarah *square* yang secara aktual mengandung arti sebagai subyek dari kreasi artistik.
- Ditunjukkan pola dua dimensional yang menunjukkan sistem terpusat, misal di Sienna atau patung Marcus Aurelius di pusat *piazza* Campidoglio yang dapat membantu pandangan secara teratur ke arah *piazza* yang agak miring ini. Pada saat yang sama penempatan obyek obyek dalam *square* dapat menambah kesemarakan ruang dan fokus serta dapat menyampaikan makna sosial dan budayanya. Patung di pusat *piazza* ini membuat *square* lebih menarik dan secara simbolik menghubungkan Renaissance ke Roma klasik. (dalam Ismail, 92).

Struktur Jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung yang dominan dalam penataan kawasan Kantor Pos Lama sebagai bentuk kerangka pembentuk karakteristik kawasan yang harus dipertahankan.

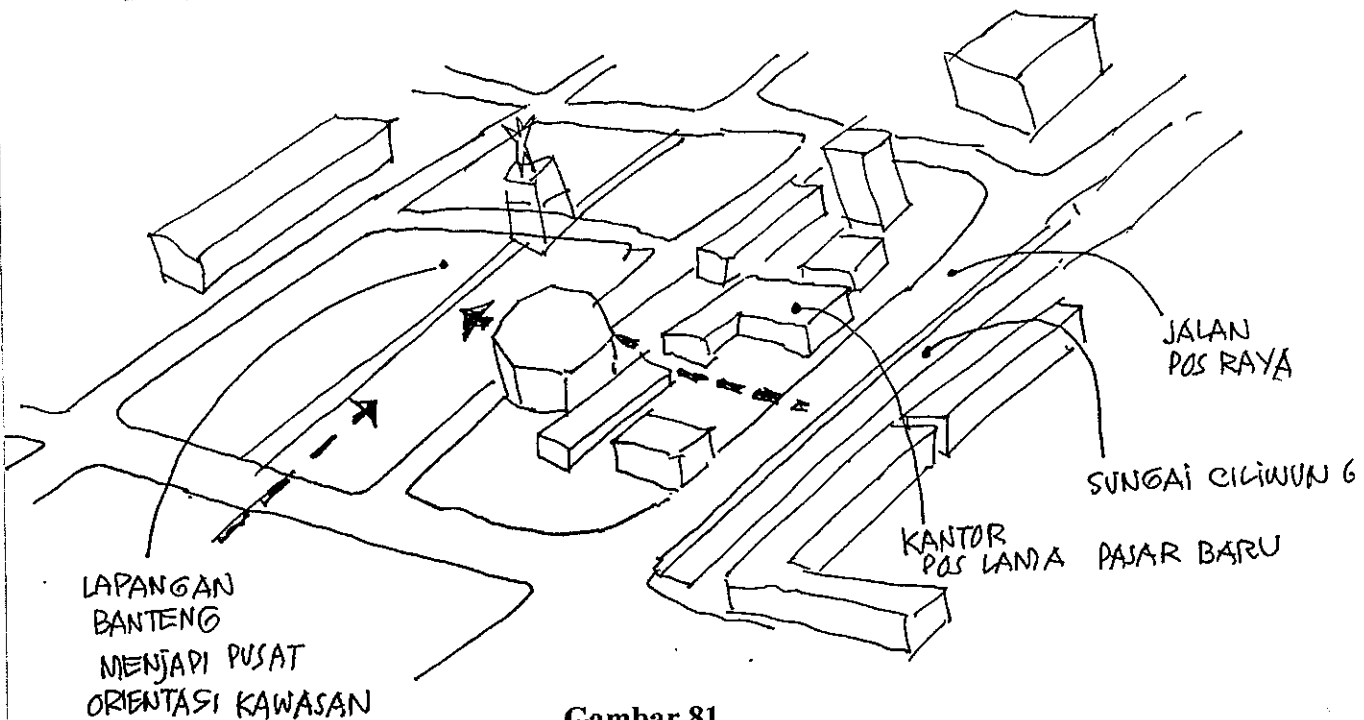
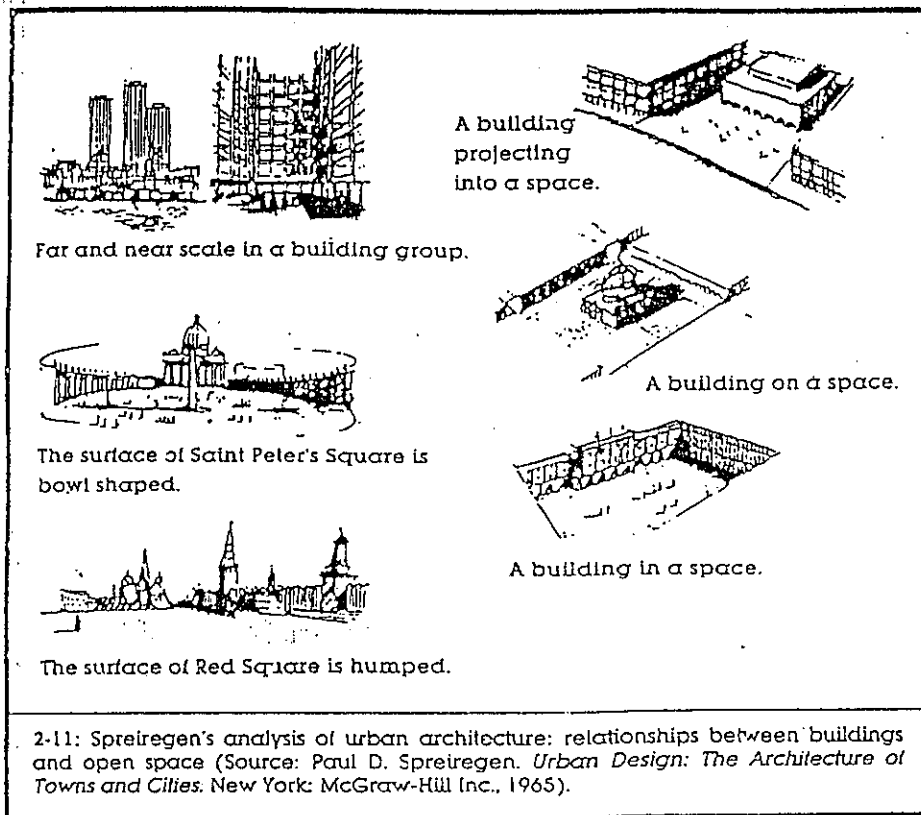
Pada kawasan Kantor Pos Lama untuk meningkatkan kualitas jalan dan ruang terbukanya maka “ **penataan ruang terbuka dan peningkatan fokus pada fasad bangunan** ” akan membuat sistim “ *path* ” lebih menarik dan secara simbolik akan menimbulkan *experince visual* yang menyadarkan pengamat berada pada lingkungan bersejarah.

Relasi yang signifikan untuk dipertahankan sebagai karakteristik kawasan adalah relasi dengan Lapangan Banteng sebagai unsur “ *ruang terbuka* ” yang tidak bersifat fungsional tetapi simbolik konseptual dan jalan Pos Raya sebagai unsur utama linkage kawasan. Keberadaan unsur karakteristik tersebut dapat dibahas sebagai berikut :

- Persamaan dari ke 2 unsur kota (*ruang terbuka node* dan *ruang terbuka path*) tersebut adalah merupakan sistim linkage bagi kawasan Kantor Pos Lama.
- Perbedaannya bahwa keberadaan *ruang terbuka* lapangan Banteng bersifat simbolik sehingga saat ini dipertahankan sebagai “ *ruang hijau* ” dan secara konseptual maupun fisik merupakan pengikat bagi kawasan sekitarnya.
- Sedangkan “ *jalan Pos Raya* ” sebagai *path* masih berfungsi dan menjadi linkage visual kawasan sekitarnya.

Dikaitkan dengan teori kota tradisional Eropa (Nieuw Batavia termasuk Weltevreden masih mengacu pada konsep tersebut) telah diatur penetapan yang jelas yaitu jaringan jalan dan square yang saling berhubungan, di mana ruang antara bangunan bangunan tersebut sama pentingnya dengan bangunan bangunan tersebut. Square adalah salah satu bentuk organisasi utama untuk *urban space* dan jalan merupakan perpanjangan dari square dan merupakan batas yang diisi oleh bangunan bangunan (Trancik, 1986 ; 67).

Dalam hal ini terdapat unsur square yaitu lapangan Banteng dan street yaitu jalan Pos Raya yang tidak hanya memperlihatkan sebagai jaringan tetapi sebagai suatu fragmen kawasan yang karakteristik dan potensial.



Gambar 81

Analisis Ruang Terbuka Kota

Spreiregen menunjukkan hubungan antara urban blok maupun bangunan tunggal dengan ruang terbuka. Dalam kasus kawasan kantor Pos Lama relasi bangunan yang ada dalam kawasan tersebut harus mengacu pada tata ruang terbuka – lapangan Banteng sebagai pusat kawasan

Menurut Trancik terdapat 6 (enam) tipologi solid-void yang dibentuk oleh bangunan, jalan serta lokasi bangunan.

Kondisi solid void di kawasan Kantor Pos Lama memperlihatkan :

- Ruang terbuka lebih luas dibandingkan bangunan tertutup
- Ruang jalan dan square membentuk suatu hubungan yang menerus.

Meskipun kualitas enclosure atau sistim solidnya tidak merupakan sistim konfigurasi solid void ideal namun analisa tipologi solid void ini bisa membantu memahami karakter dan bentuk penyusunan kawasan. (Trancik, 1986 ; 101).

Relasi kawasan Kantor Pos Lama dengan Lapangan Banteng lebih bersifat simbolik maupun fungsional sekaligus sebagai pengikat tata ruang.

Keberadaannya dapat dipertahankan sebagai ruang terbuka yang berpengaruh terhadap pengembangan orientasi kawasan sekitarnya. Dalam tata ruang kawasan maka “ Weltervereden dapat dipertahankan melalui relasi simbolik.

Dalam relasi fungsional maka Lapangan Banteng sebagai struktur “ ruang terbuka “ merupakan pengikat kawasan yang lebih bersifat simbolik daripada fungsional.

- Dalam konfigurasi figure ground maka “ ruang terbuka Lapangan Banteng “ menjadi komponen void yang menjadi pengikat konfigurasi massa yang ada sebagai pusat orientasi bagi kawasan sekitar
- Kawasan Kantor Pos Lama sebagai suatu sistim linkage kolektif yang menghubungkan kawasan Lapangan Banteng dengan Kawasan Pasar Baru.

Untuk mempertahankan nilai kesejarahan kawasan maka kawasan Kantor Pos Lama harus memiliki orientasi lapangan ini dan ini telah dilakukan dengan baik pada bangunan baru yang berorientasi pada Jalan Lapangan Banteng Utara. Sebaliknya orientasi langsung Kantor Pos Lama ke Jalan Pos Raya akan tetap memberikan orientasi tidak langsung ke Lapangan Banteng.

Sehingga kawasan Kantor Pos Lama hingga kini masih mempertahankan orientasi pada kawasan tersebut. Sebagaimana pada kantor kantor pos bersejarah lain kebanyakan tidak berorientasi ke alun alun atau ruang terbuka lain melainkan pada jalan Pos Raya atau jalan utama lainnya.

Mempertahankan karakteristik relasi dengan “ Lapangan Banteng “ adalah mencoba melakukan revitalisasi terhadap fungsi *linkage* tersebut dalam kondisi sekarang.

Aspek morfologis yang telah mengalami perubahan sebagai berikut :

- Keberadaan bangunan lain di sekeliling lapangan Banteng yang memiliki akses langsung (lihat gambar) kecuali bangunan gedung Keuangan dan gedung Pengadilan saat ini semuanya sudah dibongkar.
- Gedung Katedral masih tetap.
- Monumen yang menjadi *focal points* telah berubah

Bagaimana menghubungkan Lapangan Banteng dengan kawasan Kantor Pos Lama terkait dengan penataan kawasan lainnya seperti :

- Mengembangkan sistim aktivitas pendukung pada jalan Gedung Kesenian Jakarta sehingga kemudian akan menghidupkan poros jalan tersebut yang menarik pejalan kaki atau pengunjung melewati kawasan ini.
- Mengembangkan sistim jalur pejalan kaki yang meneruskan jalur pedestrian Pasar Baru Raya sehingga akan memberikan kemudahan pejalan kaki memanfaatkan menuju ke Lapangan Banteng.

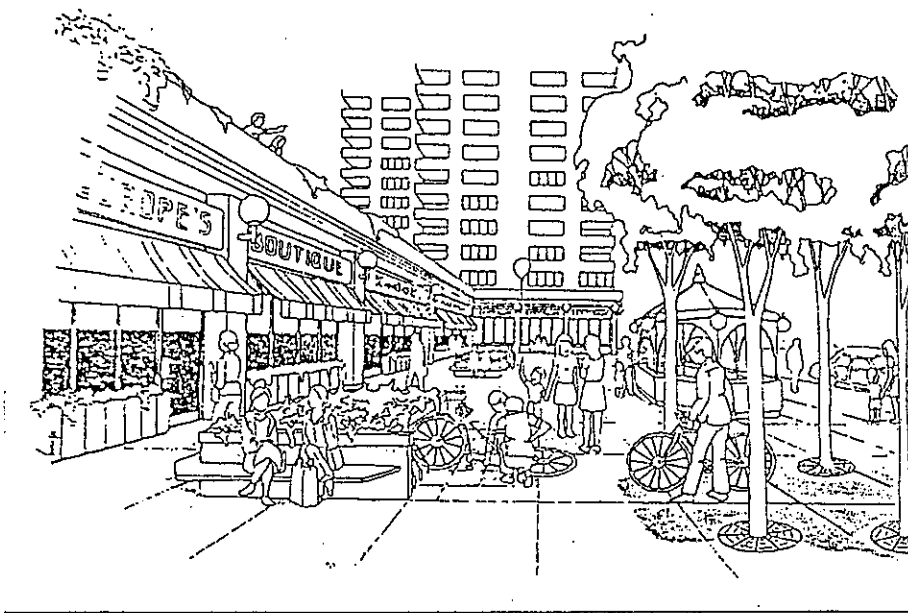
3) Penataan pendukung aktivitas kawasan

Menghidupkan kawasan jalan Pos Raya dan jalan Gedung Kesenian Jakarta sebagai kawasan yang hidup dengan berbagai aktivitas pendukung eebagai elemen daya tarik bagi pengamat yang melakukan pergerakan pada Jalan Pos Raya guna menciptakan *linkage visual* kawasan.

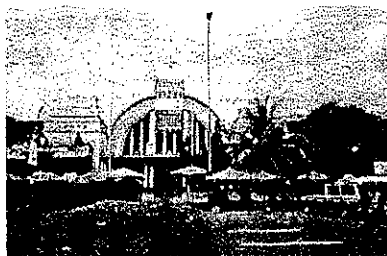
Aktivitas kawasan belum terintegrasi dan terkoordinasi sehingga tidak dapat saling mendukung satu dengan yang lain keberadaannya termasuk untuk penyediaan fasilitas penunjang bersama seperti area parkir, pendukung aktivitas dan sistim aksesibilitas ke lokasi. Sedangkan pendukung aktivitas kawasan yang direpresentasikan oleh sektor informal saat ini kehadirannya belum dimanfaatkan secara optimal. Sebaliknya kehadiran sektor informal mengakibatkan adanya penurunan kualitas visual dan daya dukung lingkungan kawasan Kantor Pos Lama sebagai dampak adanya perkembangan yang tidak terkendali pada tempat strategis Jalan Pos Raya. Adanya artikulasi pendukung aktivitas perlu diakomodasi beberapa penunjang yang

sekalius meningkatkan kualitas relasi dan ruang terbuka kawasan antara lain melalui penataan jalur pedestrian.

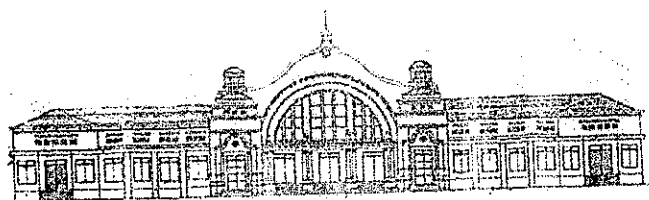
Sebagai pendukung aktivitas kawasan maka sarana parkir yang memadai untuk kawasan belum tersedia dengan baik sehingga untuk kawasan Kantor Pos Lama menggunakan sistim *parking on the street* tidak mendukung suatu peningkatan vitalitas kawasan secara terpadu.



2-20: Places for People: New York City's design guidelines for design of urban place (Source: New York City Planning Department).



Bangunan Kantor Pos Lama sebagai point of interest dan aksen dari rangkaian blok ini namun fasad bangunan tertutup oleh konsentrasi gerobak pedagang kaki lima yang memenuhi halaman bangunan

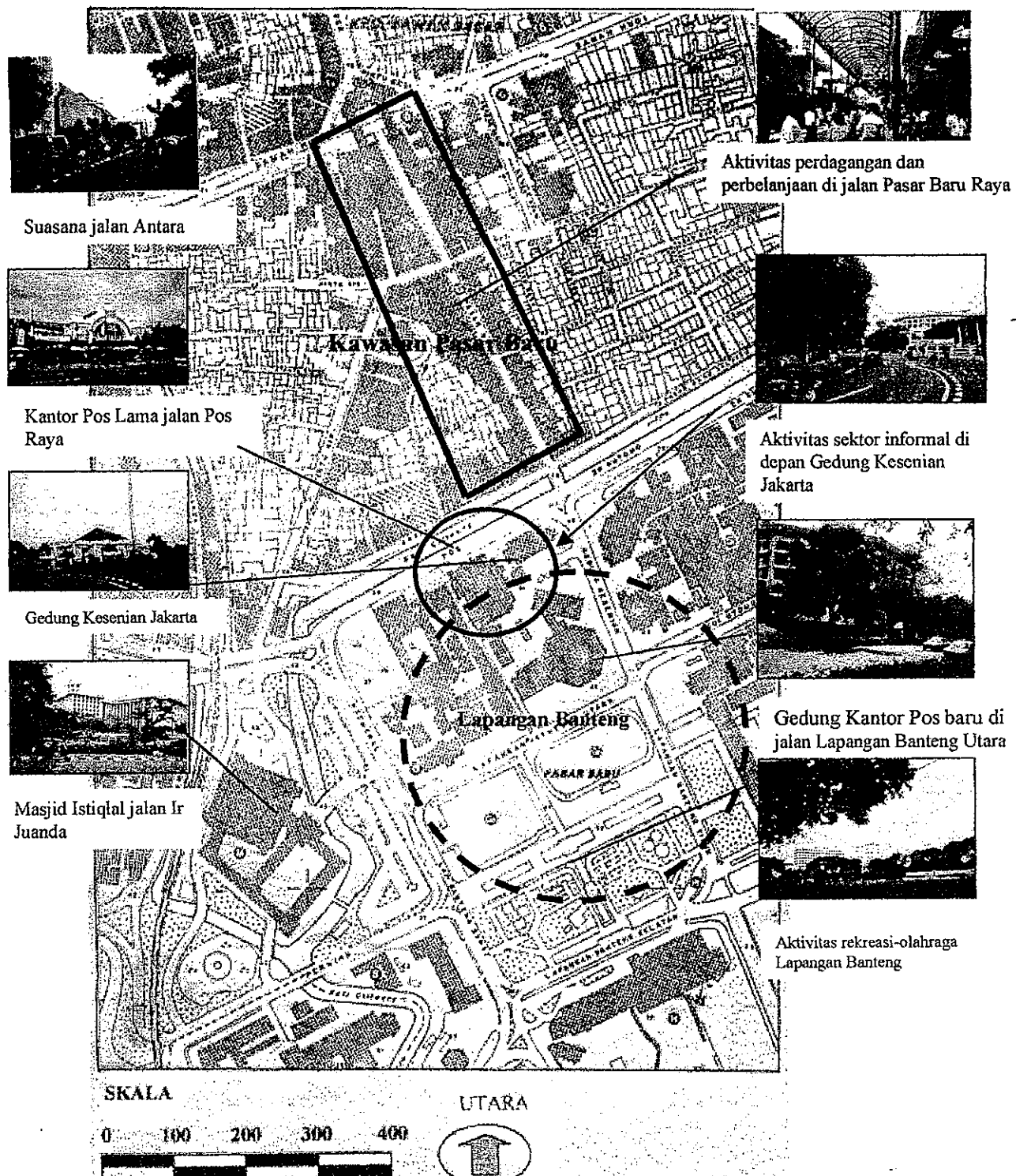


Tampak depan arsitektur Kantor Pos Lama secara keseluruhan bilamana tidak tertutup dan karakteristik ruang terbuka bangunan dipertahankan sebagaimana konsep aslinya sebagai bangunan arsitektur kolonial

Gambar 82

Penataan Pendukung Aktivitas Untuk Meningkatkan Integrasi Kawasan

Penataan ruang terbuka, jalur pedestrian dan perhatian terhadap skala lingkungan yang manusiawi sebagai syarat meningkatkan daya tarik dan kenyamanan pengunjung kawasan (Sumber: Shirvani, 1985 ; 40)



Gambar 83

Penataan Aktivitas Kawasan

Penataan kawasan yang ada perlu memperhatikan unsur lama dan unsur baru, dari gambar di atas menunjukkan bahwa ada 2 (dua) unsur yang sangat kuat yaitu perbelanjaan Pasar Baru sebagai magnet kawasan yang memiliki nilai fungsional dan struktural kemudian lapangan Banteng sebagai sebagai unsur square yang emiliki nilai struktural dan visual.

7.2.2 Kontekstualitas Dan Jati Diri Kawasan

Kantor Pos Lama Pasar Baru sepenuhnya dipengaruhi unsur unsur morfologi kawasan Pasar Baru di samping faktor non morfologi seperti perkembangan sosial ekonomi dan teknologi yang mempengaruhi bentukan fisik pada saat ini.

Pembahasan mengenai karakteristik menyangkut tingkat potensi dan luasan atau dampak perubahan. Wondoamiseno mengutip Rapoport (1991 ; 15) mengemukakan pentingnya mempelajari konteks lingkungan untuk mengenali hal hal yang lambat atau bahkan tidak berubah (*core elements*), hal hal yang cepat berubah (*peripheral.jl. elements*) dan hal hal yang cepat dapat diterima oleh masyarakat (*new elements*).

Dengan demikian terdapat *sustainability* program perancangan kota yang terpadu dengan memperhatikan potensi, karakteristik dan kebijakan pembangunan kota Jakarta dan penataan kawasan Pasar Baru.

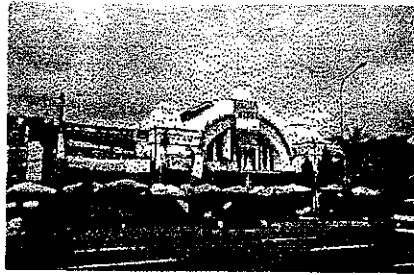
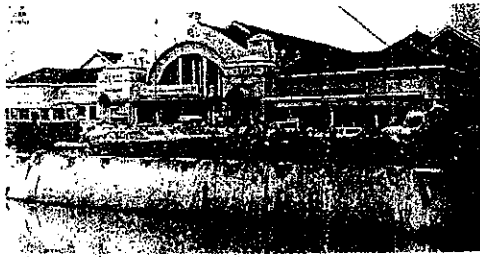
Kawasan perkotaan bersejarah biasanya mengalami stagnasi atau kemunduran sehingga perlu ditingkatkan kontekstualitasnya kembali melalui suatu intervensi fisik perancangan kota sehingga mengembalikan kontekstualitasnya.

Bentuk fisik kawasan sebagaimana dalam kajian teori ada 3 (tiga) hal menurut Siegfried Gideon dalam Zahnd (1999 ; 29) yaitu :

- Susunan kawasan bersifat tidak jelas dengan kecenderungan *chaos* (kacau) akibat tidak adanya hirarki yang jelas
- Susunan kawasan yang bersifat heterogen di mana dua (atau lebih) pola saling berbenturan
- Susunan bersifat homogen tetapi tidak dimengerti sebagai satu kesatuan.

Bagaimana strategi untuk meningkatkan kontekstualitas dan jati diri kawasan maka Zahnd (1999 ; 78) mengemukakan bahwa elemen yang ada dalam suatu kawasan perlu **diperkuat** supaya kawasan tersebut jelas dalam realitasnya. Sedangkan adanya konflik antar elemen perkotaan dalam suatu kawasan perlu **ditransformasikan** supaya kawasan ini lebih mendukung realitasnya.

Dalam strategi ini maka elemen elemen perkotaan yang belum ada dalam suatu kawasan perlu **diperkenalkan** (diadakan) supaya kawasan itu lebih berarti dalam realitasnya.

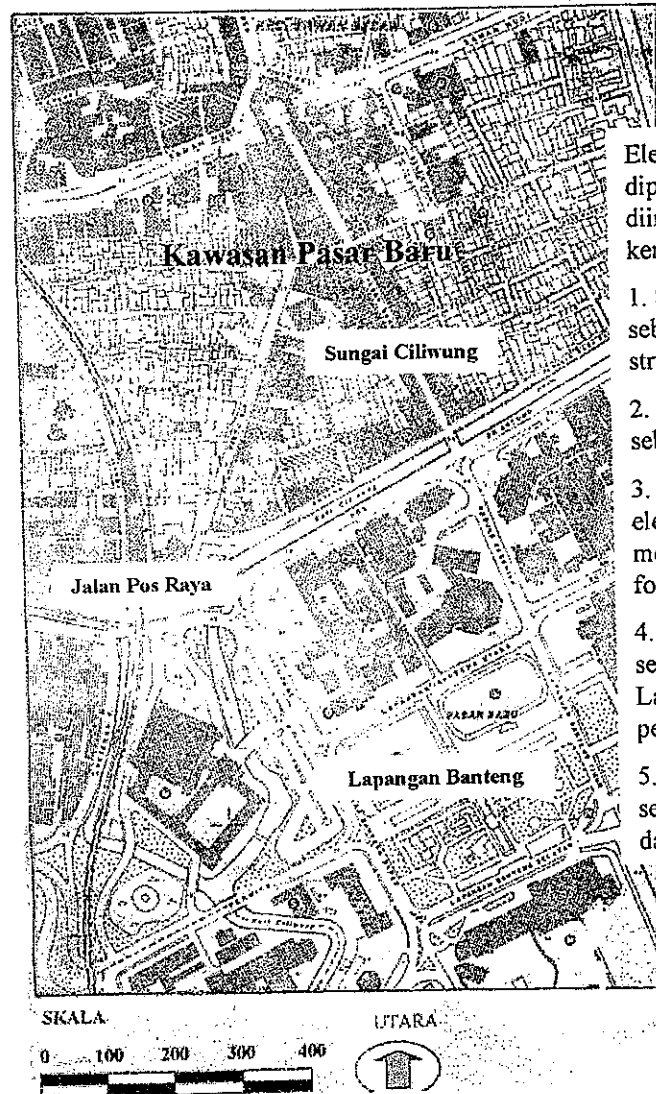


Kondisi Kantor Pos Lama pada tahun 1973 dibandingkan dengan kondisi pada tahun 2001 tidak hanya mempertahankan rupa dan bentuk fisik tetapi harus mempertimbangkan tuntutan dinamika sosio spasial yang sangat berperan dalam menemukan kembali kontekstualitasnya.

Kawasan Kantor Pos Lama berada pada sistim fisik kawasan pusat kota kolonial yang memiliki hirarki yang jelas. Pengaburan hirarki akan mengakibatkan adanya ketidakjelasan identitas dan rupa kawasan.

Masalah yang dihadapi adalah :

1. Hirarki harus dipertahankan.
2. Unsur unsur penyusun struktur harus diperkuat seperti jalan utama, sungai dan square.
3. Bangunan Kantor Pos sebagai penanda kawasan
4. Mempertimbangkan sistim sosio spasial dalam hal ini pusat kota harus menjadi pusat aktivitas warga



Elemen yang perlu diperkuat dan diintroduksi kembali yaitu :

1. Sungai Ciliwung sebagai unsur struktural linier.
2. Jalan Pos Raya sebagai sistim linkage
3. Aktivitas sebagai elemen kota yang mencakup sektor formal-informal
4. Unsur bangunan seperti Kantor Pos Lama sebagai unsur penanda.
5. Lapangan Banteng sebagai ruang terbuka dan square

Gambar 84

Kontekstualitas Dan Jati Diri

Sebagai Segmen Kawasan Pusat Kota Kolonial

Dalam terminologi kota sebagai " suatu proses " maka diperlukan proses transformasi budaya tidak hanya mempertahankan rupa atau bentuk kawasan tetapi menemukan kembali maknanya (meningkatkan kontekstualitas kawasan)

Kawasan Kantor Pos Lama merupakan bagian dari fragmentasi *townscape* kota Jakarta, adanya bangunan bangunan berciri khas dan lingkungan yang alamiah serta aktivitas yang spesifik menunjukkan fenomena tersebut.

Tabel 44
Indikasi Tingkat Potensi Perubahan Kawasan

POTENSI/TINGKAT PERUBAHAN	SKALA RUANG KOTA	SKALA KAWASAN	SKALA LINGKUNGAN
CORE ELEMENTS (Unsur yang tidak mudah berubah atau tidak boleh berubah karena menyebabkan degradasi atau kesimbangan identitas dan jati diri kawasan menjadi terganggu)	Konfigurasi antara kawasan Kantor Pos Lama dengan kawasan pusat Jakarta. Secara konseptual adanya relasi dalam skala ruang kota masih berfungsi yang dimanifestasikan dalam <i>network</i> dan <i>skeleton kota</i> . Dalam hal ini termasuk perubahan fungsi – fungsi utama seperti fungsi <i>square</i> , jalan atau tempat yang menjadi substansi jati diri kawasan yaitu lapangan Banteng dan perbelanjaan Pasar Baru	Relasi antara kawasan Kantor Pos Lama dengan Lapangan Banteng maupun Pasar Baru bilamana terjadi perubahan akan mengurangi identitas. Hubungan yang ada saat ini perlu lebih disinergikan dan divitalisasikan. Sistim visual dalam kawasan seperti adanya bangunan Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama sebagai penanda kawasan.	Unsur dalam lingkungan Kantor Pos Lama yang bilamana berubah akan mengurangi identitas dan jati diri kawasan seperti hubungan dengan jalan Pos Raya dan sungai Ciliwung . Sehingga ke 2 unsur ini harus direvitalisasi kembali dalam fungsi yang lebih aktual.
PERIPHERAL ELEMENTS (Unsur kawasan yang cepat berubah atau mengalami perubahan sehingga perlu diantisipasi agar tidak mengurangi identitas serta jati diri kawasan)	Saat ini telah banyak perubahan menyangkut hubungan visual dalam ruang kota yang ditunjukkan adanya <i>serial vision</i> dan persepektif menarik kawasan.	Dalam skala kawasan adanya perubahan linkage kawasan seperti jalan Pos Raya atau sungai Ciliwung yang dulu merupakan sistim penghubung. Kecuali jalan Pos Raya saat ini sungai Ciliwung hanya berfungsi sebagai linkage visual. Namun demikian untuk mempertahankan identitas kawasan maka keberadaan sistim linkage tersebut perlu di-refungsikan kembali secara kontekstual.	Adanya kualitas lingkungan fisik lingkungan seperti perubahan fungsi ruang terbuka, sirkulasi dan aksesibilitas lingkungan. Meskipun hal ini tidak dapat dihindarkan namun perlu dikendalikan sehingga tidak menjadi destruktif terhadap kualitas kawasan.
NEW ELEMENTS (Unsur kawasan yang cepat diterima perubahannya oleh masyarakat dan tidak terlampau berpengaruh terhadap eksistensi identitas serta jati diri kawasan)	Adanya perubahan politik dan struktur aktivitas ruang kota yang menyebabkan adanya pergeseran fungsi pusat kota amupun kawasan	<i>Network</i> atau <i>skeleton kawasan</i> sebagai kawasan komersial menjadi kawasan wisata.	Sistim aktivitas lingkungan Kantor Pos Lama dapat divitalisasikan dengan

1) Bentuk dan pola kawasan

Fragmentasi ini merupakan produk fisio spasial yang menjadi keunikan atau identitas atau jati diri kawasan.

Zahnd mengingatkan bahwa pendekatan kota sebagai produk belum lengkap bila tidak memperhatikan proses yang berjalan dalam dinamika kota sebagai manifestasi karakter kota yaitu kenyataan selalu berubah (dibaca dinamis, pen).

Zahnd mengemukakan bahwa dinamika perlu ditengarai karena juga memiliki potensi merusak identitas asli sehingga morfologi kota kota di Indonesia makin lama makin menjadi seragam dan ciri ciri khas akan hilang (Zahnd, 2000 ; 245).

Namun pandangan ini tidak sepenuhnya benar karena menurut Danisworo (1996) urban desain merupakan wujud dari realita kehidupan serta kepentingan masyarakat umum pada suatu bagian atau sektor kota.

Pelajaran penting dari salah satu ketidak berhasilan revitalisasi kota lama Semarang adalah tidak dimasukkannya sistim sosial budaya sebagai salah satu unsur yang berperan menghidupkan kawasan. Bila masyarakat tidak membutuhkan lingkungan tersebut atau lingkungan tersebut tidak mendukung eksistensinya maka akan ditinggalkan.

Sehingga Danisworo mengingatkan bahwa arsitektur kota di dalam proses pembentukannya perlu dipandu agar transformasi yang terjadi benar benar akomodatif terhadap berbagai tuntutan baik bersifat fisik visual maupun aspirasi masyarakat setempat. Mengutip Dirk Sijmons, Zahnd (1999 ; 181) menyebutkan kemampuan untuk berubah adalah sebuah kualitas yang seharusnya dianggap sebagai sesuatu yang menentukan arti dari sebuah bentuk di dalam lingkupnya yang luas.

Sehingga dalam analisis morfologi serta ruang kota secara mendalam harus memperhatikan segala dinamika yang mempengaruhi proses pembentukan dan penyusunannya.

Adanya tipologi “ *river scape* sungai Ciliwung Pasar Baru “ yang menyerupai kawasan Kali Besar merupakan salah satu nilai kawasan yang karakteristik.

Sungai Ciliwung saat ini lebih merupakan sistim *linkage* visual daripada sebagai sistim linkage fisik yang menghubungkan kawasan kantor Pos Lama dengan kawasan Pasar Baru.

Kontribusi *kontekstualism* adalah menjalin bangunan baru ke dalam tekstur kota yang ada baik dalam denah maupun fasad. Terbentuknya ruang luar bangunan sebagai frame work yang morfologis dan memberi pedoman membangun merupakan salah satu target penting dari kontekstualism. (Wiryomartono, 1999 ; III-4).

Ruang terbuka pada halaman depan Kantor Pos Lama sebagai bentuk asal morfologi lingkungan yang harus dikembalikan untuk mendukung pembentukan sistim visual bangunan yang didominasi oleh fasad bangunan. Sehingga penataan kawasan harus mengacu pada konsep dan tema tersebut, termasuk penataan vegetasi dan pengembangan sistim pendukung aktivitas sektor informal.

Untuk mengembalikan konsep bangunan terbuka sebagai ciri khas bangunan kolonial yang harus dilakukan dengan penataan :

- a. Memberikan ruang terbuka pada halaman Kantor Pos Lama guna penataan sektor informal yang berada pada depan bangunan Kantor Pos Lama dalam upaya mengembalikan karakter sistim visual fasad bangunan dengan jumlah, waktu berjualan dan jenis aktivitas yang dikembangkan.
- b. Jumlah pedagang kaki lima dibatasi jumlahnya yang berada pada depan halaman. Selain itu sarana pedagang berupa gerobak ditata kembali sehingga tidak mengganggu tampilan visual fasad bangunan.
- c. Memperjelas batas jalur pejalan kaki dan ruang parkir.
- d. Menentukan jarak antara bangunan dan aktivitas berjualan diberi batas
- e. Menegaskan skala manusia pada penataan lingkungan sekitar.
- f. Mempertahankan pola pemanfaatan lahan yang ada dan penataan parkir on the street serta pembongkaran pagar bangunan yang ada.
- g. Pengolahan tampilan muka bangunan dengan cat warna yang proporsional dan menarik sehingga memperkuat kesan.
- a. Melakukan penataan visual melalui penempatan penanda dan sistim informasi lainnya dengan mengatur *guide lines* yang membatasi bentuk bentuk gentrifikasi atau in fill struktur, penempatannya, arahan desain yang tepat dan dimensi bangunannya.
- b. Pemilihan vegetasi dan penataan yang menunjang serta penataan “ penanda dan sistim informasi lain “ seperti papan nama dan iklan pada tampak muka bangunan yang mendukung tampilan bangunan dengan mengatur :

- c. Dimensi penanda, jenis dan dimensi sistim informasi, bagian bangunan yang boleh dipasang sehingga tidak mengganggu tampilan bangunan. Penempatan penanda yang menginformasikan keberadaan kawasan pada Jalan Pos Raya.

Dikaitkan dengan pembahasan lalu maka ada beberapa elemen yang mempengaruhi **dinamika dan kontekstualitas** tersebut yaitu keberadaan magnet kawasan dan generator kawasan.

a. Memperhatikan Magnet Kawasan

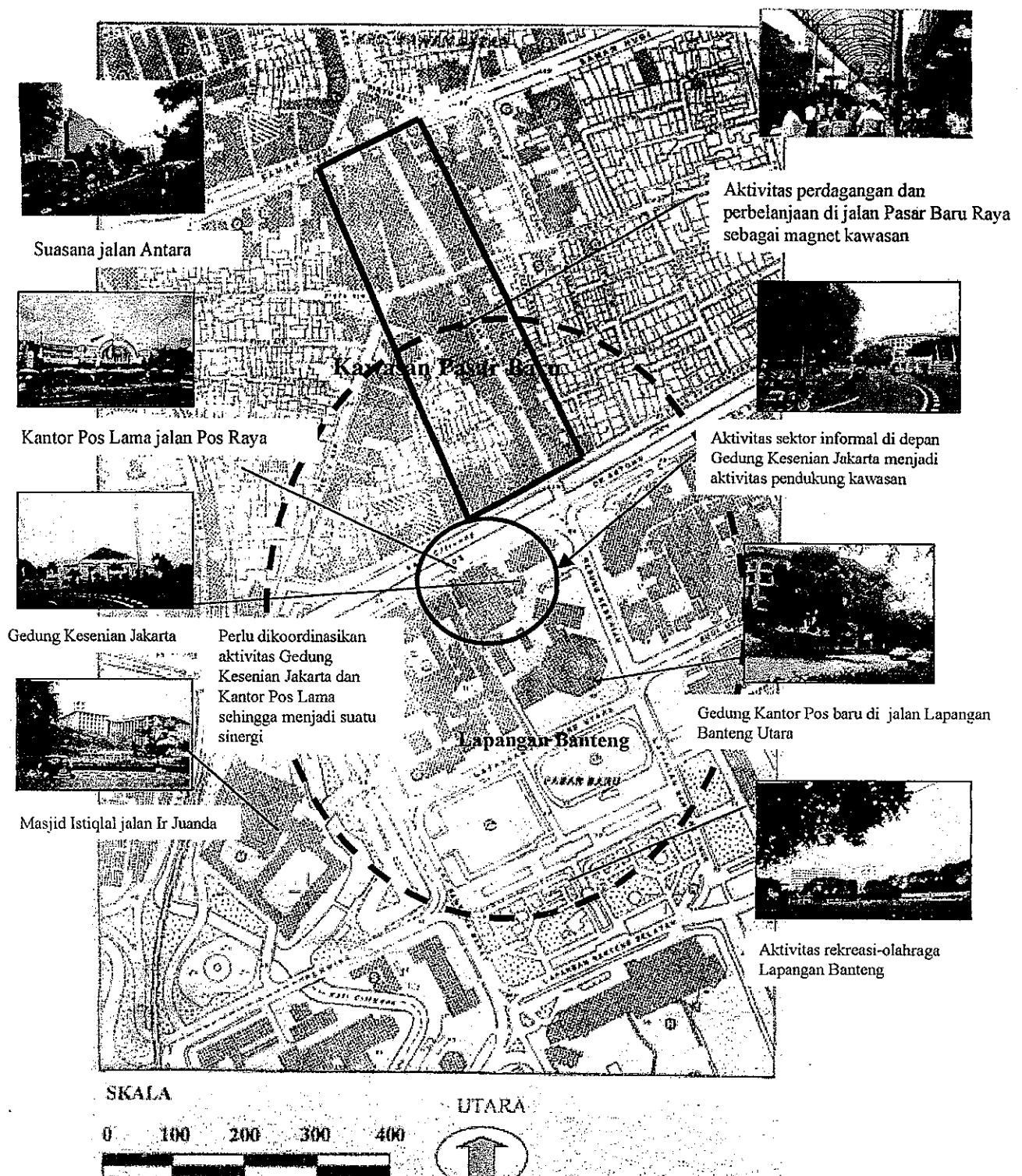
Perbelanjaan Pasar Baru sebagai magnet kawasan sehingga pengembangan sistim aktivitas harus mengacu pada dinamika lingkungan tersebut. Dalam hal ini kawasan Kantor Pos Lama merupakan pendukung aktivitas pada kawasan Pasar Baru yang berfungsi sebagai pendorong aktivitas. Maka kawasan Kantor Pos Lama keberadaannya perlu diperkuat dengan sistim linkage yang kontekstual menghubungkan aktivitas aktivitas yang ada pada kawasan.

Dalam skala kawasan Kantor Pos Lama merupakan rangkaian dari kawasan Pasar Baru dan Lapangan Banteng yang berperan sebagai linkage bagi keduanya. Dalam posisi tersebut kawasan tersebut memiliki potensi menjadi linkage dan berperan sebagai pendukung aktivitas kawasan sekitarnya seperti Gedung Kesenian, komintas seniman kaki lima dan rekreasi religius Katedral dan Masjid Istiqlal.

Sedangkan aktivitas pendukung yang harus diperhitungkan adalah keberadaan sektor informal pedagang kaki lima yang dapat dimanfaatkan keberadaannya untuk mendukung keramaian kawasan serta menjadi jenis aktivitasnya dapat berkembang menjadi ciri khas kawasan.

- Sektor informal yang ada dengan aktivitas yang menarik seperti penjualan karya seni, penerima order lukisan dan penjualan benda koleksi sangat mempengaruhi aktivitas kawasan dan keramaian kawasan. Potensi ini diharapkan dapat menarik lebih banyak pengunjung sehingga dapat berfungsi sebagai “ pendukung aktivitas pada skala kawasan Pasar Baru yang mampu menghadirkan suatu *sense of place* dan *urban experience*.”

- Peran kawasan Kantor Pos Lama sebagai pendukung aktivitas pada Kawasan Pasar Baru menuntut keragaman dan intensitas aktivitas yang dapat melengkapi aktivitas kawasan secara umum.
- Dikaitkan dengan tata guna lahan di kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sejak masa lalu memiliki kecenderungan berpola *mixed* ditunjukkan adanya beberapa fungsi yang ada seperti fungsi perbelanjaan, perkantoran, hiburan, rekreasi, pendidikan dan keagamaan. Dengan demikian arahan untuk peningkatan kualitas aktivitas kawasan tidak menyalahi karakteristiknya.
- Penyiapan fasilitas penunjang untuk kegiatan bersama seperti pemanfaatan lahan parkir bersama, pemasangan sistim penanda kawasan dan kemudahan sirkulasi bagi pengunjung untuk mengunjungi aktivitas yang ada sebagai konsep pembentukan public domain.
- Pengaturan interaksi dengan sektor informal potensial lain di luar lingkungan Kantor Pos Lama seperti seniman kaki lima.
- Kawasan Kantor Pos Lama sebagai aktivitas pendukung memiliki korelasi dengan kegiatan lingkungan sekitar seperti Gedung Kesenian Jakarta.
- Pengaturan aktivitas out door dikembangkan dengan sektor in formal yang sesuai untuk menunjang aktivitas in door dengan kriteria aktivitas yang berkarakteristik, tidak menutupi visual bangunan maupun mengganggu aktivitas indoor sebaliknya menjadi sinergitas aktivitas kawasan.



Gambar 86

Analisa Magnet Kawasan

Penataan kawasan Kantor Pos lama harus dapat mengakomodasi aktivitas perbelanjaan Pasar Baru sebagai magnet kawasan. Aktivitas aktivitas yang selama ini tidak terkoordinasi perlu diatur kembali sehingga dapat mendukung keberadaan magnet kawasan ini. Sebaliknya menjadi terintegrasi dengan aktivitas yang menjadi daya tarik pengunjung.

b. Memperhatikan Generator Kawasan

Jalan Pos Raya diketahui pada kawasan Kantor Pos Lama berpotensi untuk menghidupkan kawasan sebagai generator kawasan.

Dari pembahasan sebelumnya ditemukan bahwa kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru berpotensi untuk mengintegrasikan kawasan sebagai berikut :

- a. Pasar Baru karena memiliki keterkaitan antara keduanya, setelah kantor pos meninggalkan konsep “ administratif pelayanan publik “ menjadi “ komersial pelayanan publik “ maka menjadi bagian kawasan tersebut.
- b. Pengembangan kawasan Kantor Pos Lama sebagai bagian lingkungan Gedung Pos Ibukota harus memperhatikan arah perkembangan kawasan secara makro antara lain menyangkut penataan *sky line* untuk membentuk karakteristik visual dan penataan parkir.
- c. Secara makro kawasan perbelanjaan Pasar Baru merupakan generator aktivitas kawasan dan magnet kawasan sehingga pengembangan sistim aktivitas harus mengacu pada dinamika lingkungan tersebut. Dalam hal ini kawasan Kantor Pos Lama merupakan aktivitas pendukung pada kawasan Pasar Baru yang berfungsi sebagai pendorong aktivitas. Sedangkan aktivitas pendukung yang harus diperhitungkan adalah keberadaan sektor informal pedagang kaki lima yang dapat dimanfaatkan keberadaannya untuk mendukung keramaian kawasan serta menjadi jenis aktivitasnya dapat berkembang menjadi ciri khas kawasan.
- d. Dalam rangka meningkatkan vitalitas kawasan mengacu pada teori Hamid Shirvani mengenai keberadaan “ aktivitas dan pendukung aktivitas “ dapat dimanfaatkan untuk menstimulasi suatu kegiatan yang lain. Selain itu keberadaannya harus ditunjang dengan prasarana yang memadai sehingga tidak menimbulkan beban lingkungan terhadap bangunan inti.

Keberadaan jalan Pos raya sebagai generator kawasan berada [pada gerbang Pasar Baru.



Kebijaksanaan pengembangan dan pembangunan harus melihat kawasan secara integral - hubungan dengan kawasan lain baik secara struktural, fungsional maupun visual

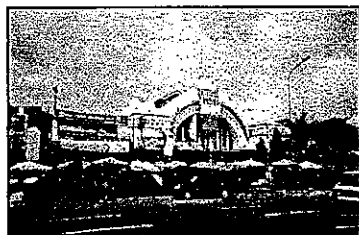
Perkembangan segmen jalan Pos Raya yang dipadati sektor informal dan pergerakan lalu lintas yang semakin padat (sering terjadi kemacetan) merupakan masalah sehari-hari yang dihadapi kawasan ini

Kompleks Kantor Pos



Sungai Ciliwung
Jalan Pos Raya

Jalan Pos Raya sebagai generator kawasan menghubungkan kawasan dengan kawasan lainnya dan menjadi urat nadi runag kota Jakarta Pusat. Keberadaannya harus tetap berfungsi sehingga perlu didukung dengan prasarana pendukung yang lain



Konsentrasi sektor informal cukup mengganggu kenyamanan pejalan kaki



Diperlukan relasi ke arah lapangan Banteng untuk menjaga linkage struktural



Gerbang ke perbelanjaan Pasar Baru melalui jalan Pos Raya -sering terganggu oleh kemacetan lalu lintas

Gambar 87

Analisa Generator Kawasan

Jalan Pos raya sebagai generator kawasan perlu dipertahankan fungsi dan daya dukungnya sehingga tetap menunjang sebagai gerbang kawasan. Hal hal yang perlu ditengarai adalah adanya kepadatan lalu lintas, tingkat aksebilitas dan kenyamanan bagi pejalan kaki. Hal ini sangat terkait dengan kualitas ruang terbuka di sisi jalan termasuk ruang terbuka depan Kantor Pos Lama dan *riverscape* Ciliwung.

2) Sistim visual kawasan

Dalam morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru yang menjadi dasar pembentukan karakter kawasan sebagai citra dan identitas kawasan . Pembentukan identitas bukan berarti identitas belum terbentuk namun diartikan adanya suatu koordinasi dan sinergi yang memperkuat serta mengarahkan pada pembentukan sistim yang berkarakteristik.

Indikasi adanya suatu gejala *urban generalise* yang semakin menghilangkan batas batas kawasan dan hilangnya kota telah terjadi dalam kota kota di dunia (Jean Pierre, 1993). Ruang ruang tradisional seperti jalan, alun alun atau lapangan menjadi ruang riil (atau modern, pen.) seperti atrium komersial, tempat parkir dan simpul simpul jaringan transportasi publik tidak dapat dihindari.

Maka mempertahankan jati diri (menyatakan jiwa atau spiritnya) dan identitas sebagai bentuk bentuk fisik yang membuat masyarakat masih mengenalinya menjadi barrier untuk mengeliminasi efek paling merugikan pada dinamika perkotaan.

Identitas yaitu ciri khas suatu tempat pada kota kota kuno hal tersebut tidak secara kebetulan terjadi tetapi dicapai melalui hirarki hirarki tertentu yang beraturan dan berulang ulang (Zahnd, 1999 ; 51).

Eko Budihardjo dalam membahas Tata Ruang Perkotaan memformulasikan ciri khas sebagai produk suatu *local genius* sehingga jati diri, citra dan peran merupakan 3 (tiga) kata kunci yang harus ditanamkan dalam penataan kota (1997 ; 152).

Pembentukan *place* mengikuti regularitas dan repetisi tertentu yang sesuai dengan hirarkinya supaya jelas identitasnya , artinya suatu bangunan boleh berbeda tetapi harus mengikuti dan memperkuat identitas *place* tersebut. Dalam perancangan kawasan, regularitas dan repetisi yang mengikuti hirarki tertentu adalah faktor penting dalam perancangan sebuah *place* yang berkualitas tinggi.

Dengan demikian penting untuk memperhatikan elemen elemen arsitektural mikro seperti rupa bangunan, bentuk jendela serta cara penyusunannya di dalam tampilan bangunan.

Diringkas dari konsep Camillo Sitte maka unsur yang berpengaruh terhadap pembentukan karakteristik kawasan yaitu :

- Sistim relasi kawasan yang membentuk hirarki

- Unsur kawasan yang menonjol baik secara struktural maupun visual

Konsep *figure ground* Trancik memberikan pemahaman terhadap konsep urban tissue sebagai fenomena karakteristik tekstur kota yang mendasar serta dapat menjadi panduan mengarahkan bentuk yang dibangun (*building mass*) dan ruang terbuka (*open mass*).

- Sistim visual merupakan masalah yang cukup mendasar karena revitalisasi ini menyangkut pengembalian fisik visual yang menjadi potensi utama kawasan. Sistim visual fasad bangunan Kantor Pos Lama sehingga diperlukan penataan aktivitas dan elemen fisik yang berada pada lingkungan depan bangunan. Identitas dan karakteristik bangunan Kantor Pos Lama terbentuk dari rupa fasad bangunan yang perlu dilestarikan sehingga perlu diseleksi warna bangunan, penambahan bangunan baru dan imbuhan lainnya yang menghilangkan karakteristik bangunan.
- Pengembangan identitas diperlukan untuk mengakomodasi kemungkinan potensi fisik yang berkembang sehingga menjadi terarah dan dapat mendukung suatu fokus identitas kawasan.

Sebagai ciri khas ‘ **kawasan kota Nieuw Batavia** ‘ khususnya pada segmen jalan Pos Raya yang merupakan gerbang kawasan Pasar Baru yang secara visual dapat dilihat dan dirasakan sebagai bagian penanda keberadaan pada lingkungan bersejarah. Hubungan ini bersifat struktural maupun visual yang menjadi identitas dan ciri khas kawasan bila diabaikan maka kawasan Kantor Pos Lama akan kehilangan identitasnya sebagai “ fragmen inti kota kolonial “ yang berhubungan secara struktural dan visual. Untuk mempertahankan karakteristiknya maka harus dilakukan sinergi terhadap unsur-unsur kawasan yang berpengaruh kuat.

Kebutuhan visual untuk meningkatkan kualitas dan jati diri serta identitas kawasan menurut Shirvani maupun Bensley Alcock yaitu :

Fragmentasi kawasan memerlukan dukungan penataan dan pengendalian sistim visual sehingga kawasan tidak hanya dinikmati secara fisik melainkan dapat dinikmati secara visual.

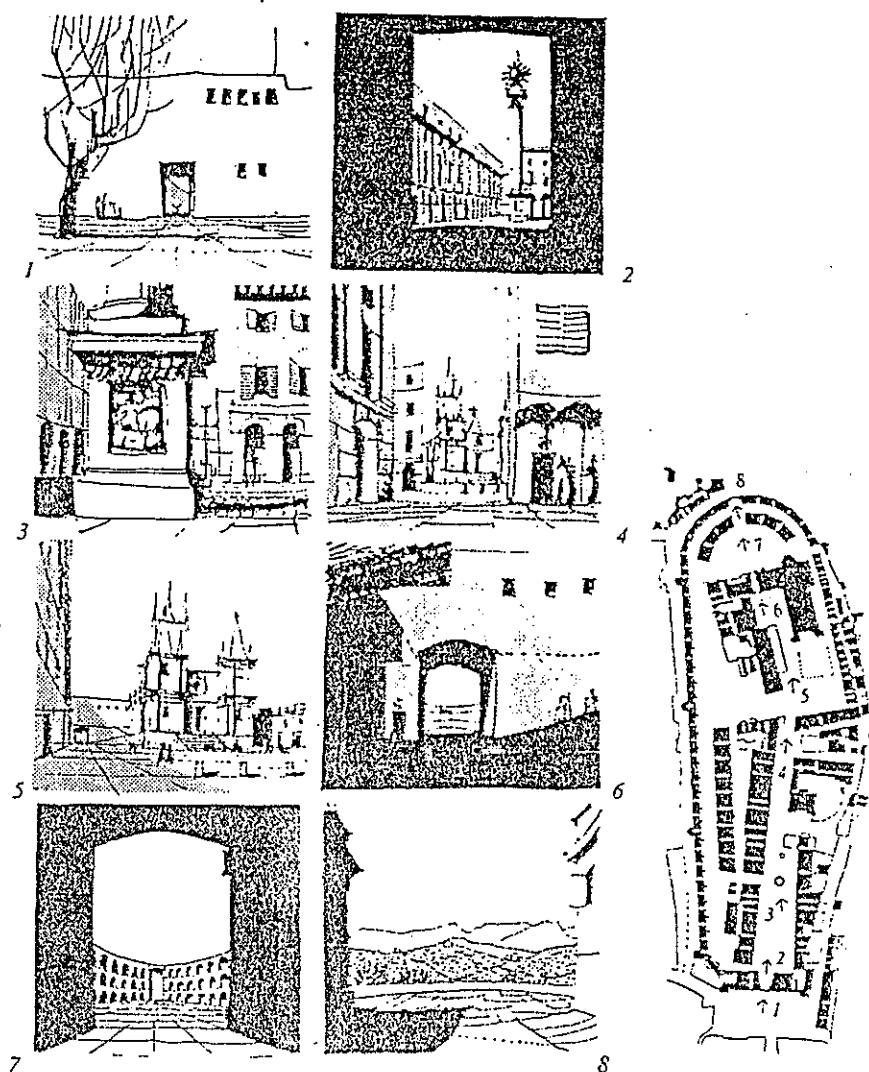


Figure 4-30. Gordon Cullen. *Perspective Sequence of Townscapes.*

Gordon Cullen's graphic illustrations of the experience of moving through urban spaces capture the unique sense of place from street level. His works are a powerful demonstration of the need to understand and graphically analyze the individual character and sequence of public spaces in the built environment. (Drawings: Gordon Cullen from *Townscape*. Courtesy Van Nostrand Reinhold Company).

Gambar 88

Perspektif Visual Suatu Sekuen Menurut Gordon Cullen

Analisa visual yang dikemukakan Cullen (dalam Trancik, 1986 ; 122) sangat mmebantu untuk memahami signifikasi serial vision dan penataan potensi visual pada kawasan yang memiliki kosep terintegrasi atau merupakan suatu kesatuan visual sehingga dapat dinikmati oleh pengamat yang bergerak. Hasilnya adalah pengamat dapat menemukan suatu *urban experience* .

Bila diimplementasikan dalam teori sistim visual menurut Gordon Cullen, terdapat 3 (tiga) faktor yang penting yaitu adalah :

Tabel 45

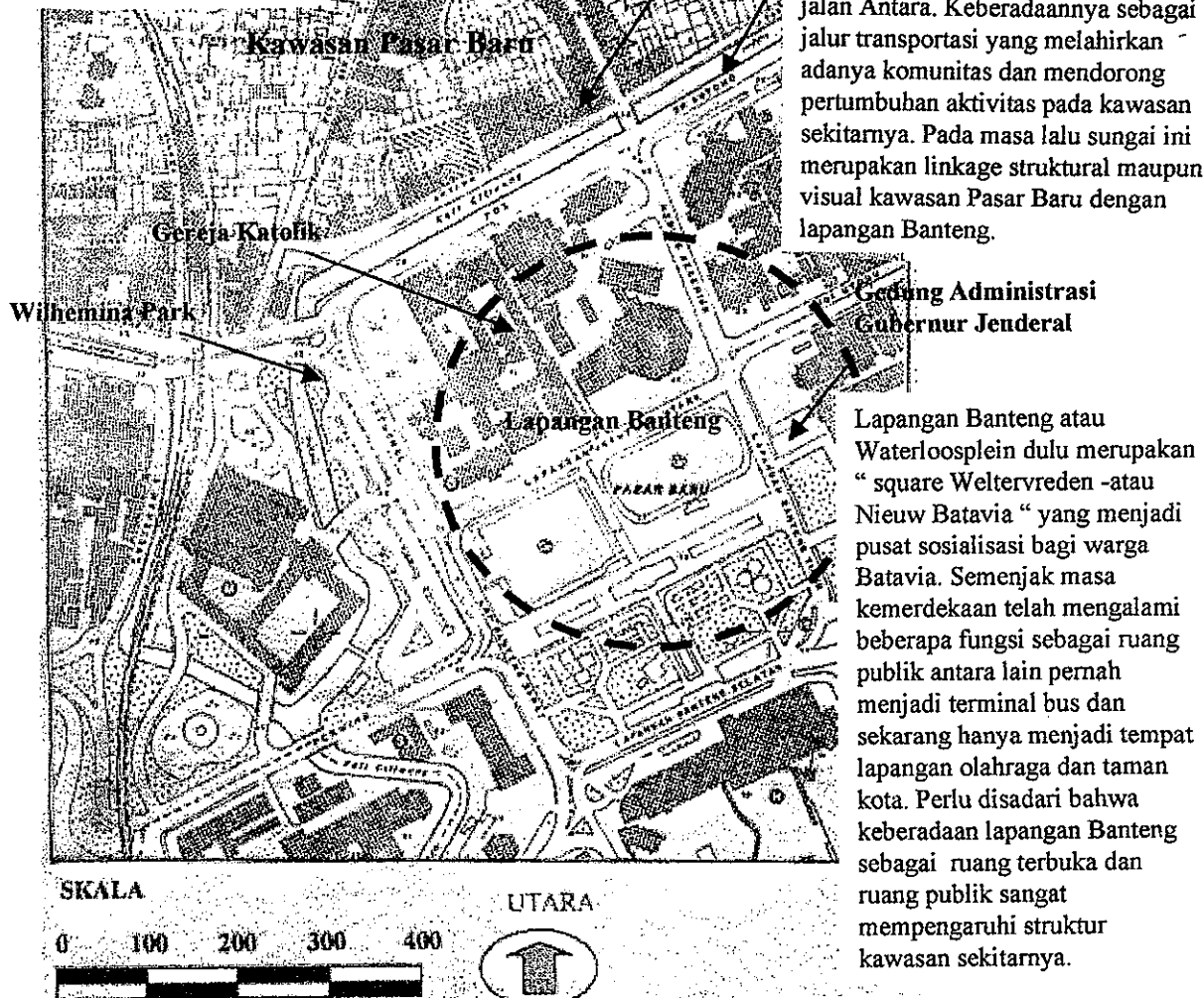
Analisis Sistim Visual Kawasan

	Pemahaman Teoritik	Operasional	Ilustrasi
1	Orientasi yaitu ciri khas sebuah kota atau kawasan adalah adanya kawasan kawasan yang dapat dipahami sebagai suatu seri visual, artinya sebuah kota tidak dapat dilihat pada satu titik saja.	Yang diperlukan adalah suatu proses pengamatan di dalam pergerakan. Cullen menggunakan istilah optik untuk proses tersebut yang dibagi menjadi ; <i>exisiting view</i> (pandangan yang ada) fokus pada satu daerah saja atau <i>emerging view</i> (pandangan yang timbul) fokus pada kaitan antara satu daerah dengan lainnya	Orientasi pada kawasan Kantor Pos Lama harus dihubungkan fragmen kawasan yang lain yaitu Lapangan Banteng – riverscape Ciliwung – perbelanjaan Pasar Baru. Bagi pengunjung perbelanjaan maupun pengunjung yang bergerak menuju Lapangan Banteng diharapkan dapat menikmati urban blok Kantor Pos Lama-Gedung Kesenian Jakarta dan pemandangan riverscape Ciliwung. Adanya serial vision bagi pengunjung yang melalui jalan Pos Raya memberikan kesan pemandangan yang berurutan mengantarkan pada akhir –Lapangan Banteng atau akhir jalan Dr Sutomo –jalan Gunung Sahari.
2	Posisi yaitu kebutuhan suatu perasaan terhadap posisinya dalam lingkungannya (perasaan terhadap identitas suatu ruang) di mana dia berada baik secara sadar atau tidak sadar.	Maka dalam perancangan kota harus diperhatikan cara penghubungan dan pemisahan. Perasaan ini tergantung 2 (dua) faktor yaitu <i>enclosure</i> (tingkat batasnya) atau tingkat perlindungan (<i>exposure</i>). Kota kota di dunia yang sering dikunjungi oleh para wisatawan kebanyakan mampu memakai 2 (dua) faktor ini yaitu dengan menghubungkan secara arsitektural daerah di sini dan di sana dengan cara yang sangat jelas dan efektif dan sering tanpa bahan bahan mewah.	Penataan 2 (dua) elemen yang memiliki signifikansi bagi pembentukan pemandangan kawasan yaitu Kantor Pos Lama-Gedung Kesenian Jakarta serta riverscape Ciliwung sangat berperan memberikan orientasi bagi pengunjung untuk mengenali keberadaannya. Bahkan dalam suatu penataan tematik maka pengunjung diharapkan dapat merasakan kehadirannya di suatu bekas atau fragmen lingkungan artifak kota lama. Keberadaan Kantor Pos Lama dengan arsitektur kolonial menunjukkan posisi “ pusat kota kolonial.
3	Isi atau perasaan terhadap ruang dipengaruhi oleh apa yang ada di dalamnya, orang membedakan dan menghubungkan bahan bahan melalui rupa, pola, sifat, skala dan lain lain.	Perasaan ini tergantung pada 2 faktor yaitu tingkat konformitas (<i>conformity</i>) dan pada tingkat kreativitas (<i>creativity</i>). Jika diwujudkan pada cara yang sama akan menimbulkan kebosanan namun jika diwujudkan dengan cara yang sangat berbeda tanpa suatu pola maka akan menimbulkan kekacauan (<i>chaos</i>). Dalam realitas kota hal tersebut jarang diperhatikan karena hanya sering mengutamakan gedung gedung secara kreatif tetapi individual yang akibatnya justru menambah dampak negatif baik bagi lingkungan maupun gedungnya.	Adanya sistim <i>view</i> atau pemandangan dari arah jalan Pos Raya, jalan Antara, Pasar Baru dan pemandangan menarik <i>river scape</i> sungai Ciliwung adalah wujud isi tersebut. Adanya konfigurasi rupa kawasan, pola, sifat, skala serta hubungan antar unsur yang ada akan memberikan perasaan bagi pengunjung merasakan berada pada situasi kawasan lama yang tengah mengalami perubahan secara fisik maupun sosial budaya.

Dari pengamatan menunjukkan adanya perubahan struktural kawasan yaitu bahwa beberapa ruang telah mengalami perubahan baik fisik maupun strukturnya. Adanya perubahan dan pergeseran sesuatu yang tidak dapat dihindarkan dan terus terjadi seiring perkembangan kota. Maka revitalisasi diharapkan dapat menghidupkan fungsi fungsi tersebut sehingga struktur ruang tidak kehilangan maknanya.

Jalan Pos Raya merupakan unsur linear struktural yang menjadi urat nadi transportasi darat kota Batavia dan kota-kota lain di pulau Jawa. Saat ini jalan Pos Raya masih menjadi jalan terpenting bagi pergerakan lalu lintas di kawasan Jakarta Pusat yang menghubungkan dengan pusat pusat aktivitas kota Jakarta lainnya

Sungai Ciliwung sebagai *edge* atau pembatas antara jalan Pos Raya dengan jalan Antara. Keberadaannya sebagai jalur transportasi yang melahirkan adanya komunitas dan mendorong pertumbuhan aktivitas pada kawasan sekitarnya. Pada masa lalu sungai ini merupakan linkage struktural maupun visual kawasan Pasar Baru dengan lapangan Banteng.



Lapangan Banteng atau Waterloosplein dulu merupakan "square Weltevreden -atau Nieuw Batavia" yang menjadi pusat sosialisasi bagi warga Batavia. Semenjak masa kemerdekaan telah mengalami beberapa fungsi sebagai ruang publik antara lain pernah menjadi terminal bus dan sekarang hanya menjadi tempat lapangan olahraga dan taman kota. Perlu disadari bahwa keberadaan lapangan Banteng sebagai ruang terbuka dan ruang publik sangat mempengaruhi struktur kawasan sekitarnya.

Gambar 89

Kawasan Sebagai Satu Kesatuan Visual

Gambar di atas menunjukkan bahwa struktur dan konfigurasi menunjukkan bahwa kawasan ini terintegrasi maka fungsi visual kawasan perlu divitalisasikan kembali. Seperti peran jalan Pos Raya sebagai unsur linkage yang memiliki makna struktural, fungsional maupun visual, sedangkan sungai Ciliwung lebih berperan sebagai unsur visual dibandingkan unsur fungsional. Peran urban blok Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama sebagai penanda kawasan yang tidak hanya bersifat visual namun dapat bersifat fungsional untuk menjadi indikator pentaan kawasan keseluruhan. Sedangkan lapangan Banteng sebagai unsur *square* meskipun tidak terkait langsung dengan sistim visual jalan Pos Raya namun menjadi bagian serial vision kawasan.

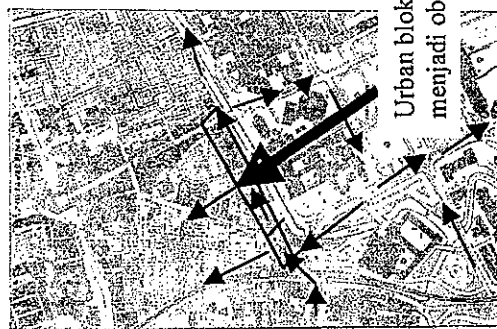


Rangkaian bangunan sepanjang jalan Antara

Entrance Pasar Baru

Bangunan Kantor Berita Antara

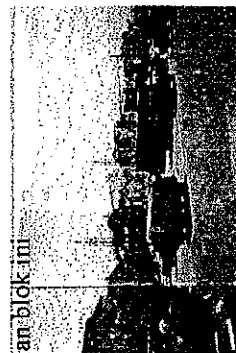
Rangkaian bangunan pada sepanjang jalan Antara menampilkan bentuk bangunan yang beragam - unsur lam diwakili bangunan Kantor Berita Antara serta beberapa bangunan lain pada ujung jalan Pintu Air. Keberadaan urban blok ini menjadi pembatas lingkungan Pasar Baru dengan sungai Ciliwung. Adanya variasi penampilan dan jarak yang membentuk ruang terbuka dengan sungai Ciliwung menciptakan serial vision bagi jalan Pos Raya.



Urban blok kawasan Pasar Baru yang menjadi obyek pengamatan



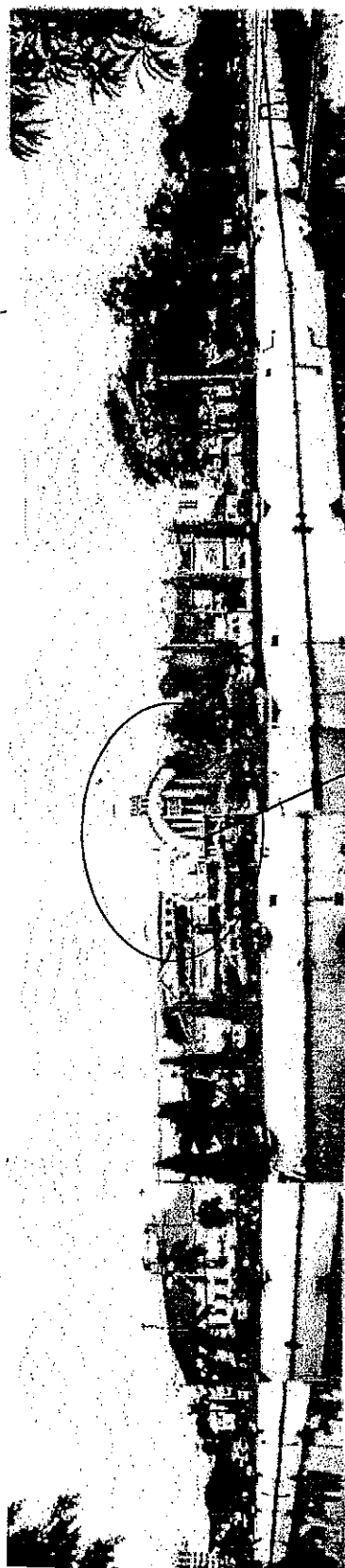
Bangunan Kantor Berita Antara yang bergaya arsitektur "Art Deco" menjadi point of interest dan aksen dari rangkaian blok ini



Gambar 90

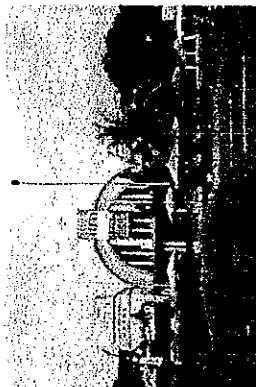
Urban Blok Jalan Antara Sebagai Serial Vision

Pintu gerbang kawasan Pasar Baru dari arah jalan Pos Raya



Rangkaian bangunan sepanjang jalan Pos Raya

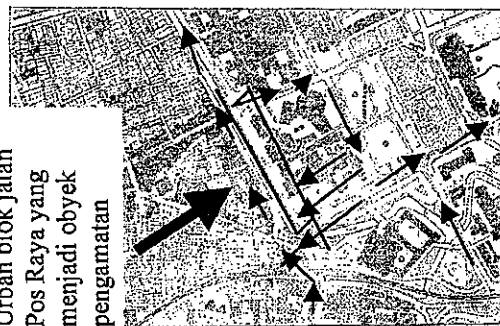
Bangunan Kantor
Pos Lama



Bangunan Kantor Pos Lama sebagai point of interest dan aksen dari rangkaian blok ini namun fasad bangunan tertutup oleh konsentrasi gerobak pedagang kaki lima yang memenuhi halaman bangunan

Rangkaian bangunan pada sepanjang jalan Pos Raya -dari kiri sekolah Ursulin (Santa Ursula) -Kantor Pos Lama dan Gedung Kesenian Jakarta-merupakan urban blok bangunan yang tidak banyak mengalami perubahan fisik arsitekturnya. Urban blok pada sepanjang jalan Pos Raya ini perlu dijaga kualitas fisik dan visualnya untuk mempertahankan konsistensi karakteristik kawasan gerbang Pasar Baru . Dalam urban blok ini gedung Kantor Pos Lama merupakan bangunan yang menonjol sebagai bangunan individual dengan karakteristik bangunan kolonial yang memiliki ruang terbuka , tanpa pagar dan menghadap sungai Ciliwung.

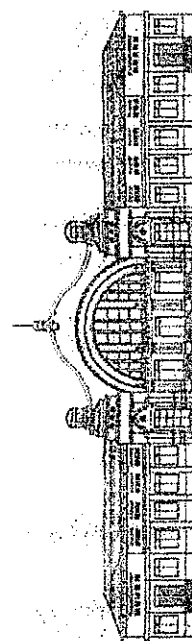
Urban blok jalan
Pos Raya yang
menjadi obyek
pengamatan



Gambar 91

Urban Blok Jalan Pos Raya

Sebagai Serial Vision Dan Ekspose Landmark Kawasan



Tampak depan arsitektur Kantor Pos Lama secara keseluruhan bilamana tidak tertutup dan karakteristik ruang terbuka bangunan dipertahankan sebagaimana konsep aslinya sebagai bangunan arsitektur kolonial



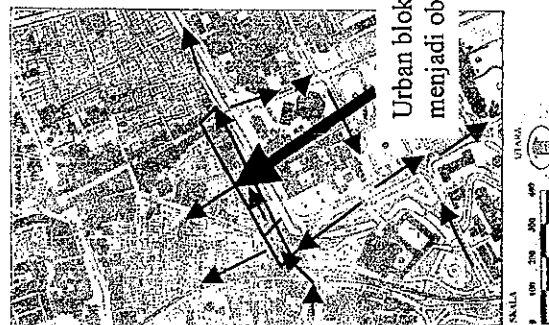
Tepi sungai Ciliwung di kawasan Pasar Baru (kiri) bandingkan dengan tepi Kalibesar di Kota Lama (kanan)



Tepi jalan Pos Raya -su7ngai Ciliwung

Rangkaian bangunan sepanjang jalan Antara

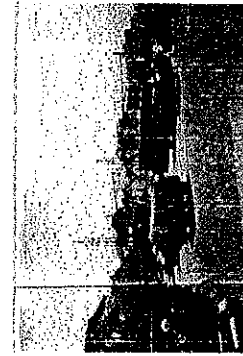
Rangkaian bangunan pada sepanjang jalan Antara menampilkan bentuk bangunan yang beragam - unsur lam diwakili bangunan Kantor Berita Antara serta beberapa bangunan lain pada ujung jalan Pintu Air. Keberadaan urban blok ini menjadi pembatas lingkungan Pasar Baru dengan sungai Ciliwung. Adanya variasi penampilan dan jarak yang membentuk ruang terbuka dengan sungai Ciliwung menciptakan serial vision bagi jalan Pos Raya.



Urban blok kawasan Pasar Baru yang menjadi obyek pengamatan



Bangunan Kantor Berita Antara yang bergaya arsitektur " Art Deco " menjadi point of interest dan aksen dari rangkaian blok ini



Pintu gerbang kawasan Pasar Baru dari arah jalan Pos Raya

Gambar 92

Urban Blok Jalan Antara.

Tabel 46
Pendekatan Acuan Desain Sistim Visual

Aspek Visual	Kasus Kawasan	Kriteria & Arahacuan
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<i>Legability and identity</i> Implementasi yaitu sebagai media bagi pengunjung, pengamat, masyarakat untuk mengenali lokasi, karakteristik dan identitas kawasan baik melalui bangunan tunggal atau pola distrik.	Identitas kawasan Kantor Pos Lama terbentuk dari keberadaan penanda Gedung Kesenian dan Kantor Pos Lama serta <i>townscape</i> secara keseluruhan. Sehingga penonjolan identitas terhadap elemen bangunan atau lanskap ini sangat penting	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penonjolan fasad bangunan sebagai ciri penanda perlu dikaitkan dengan konsep revitalisasi ▪ Penataan ruang terbuka luar termasuk pemilihan vegetasi yang sesuai ▪ Pemilihan aktivitas bilamana ada <i>re-fungsi atau re adaptive use</i> juga hal yang penting karena menyangkut image masyarakat
<i>Variety</i> yaitu aspek yang menunjang kekayaan tipologi lingkungan sehingga memberikan “ <i>sense of place</i> secara visual.	Konfigurasi <i>riverscape</i> , artifak bersejarah, square lapangan Banteng dan kekhasan window shopping Pasar Baru dapat difokuskan dalam penataan visual	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penataan jalur pedestrian guna mendukung adanya jejaring visual ▪ Penataan artikulasi visual yang terhubung dengan baik sehingga menjadi semacam serial vision yang tematik “ kawasan pusat kota kolonial atau <i>riverscape</i> “
<i>Visual interest and compatibility</i> yaitu aspek yang menjadikan bangunan dan urban blok menjadi obyek visual yang menarik atau sebagai elemen <i>serial vision</i> .	Dukungan terhadap elemen atau unsur kawasan yang potensial diperlukan seperti adanya fasilitas bagi pedestrian ataupun peningkatan kualitas sarana bagi sektor informal sehingga tidak merugikan visual lingkungan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keberadaan <i>riverscape</i> perlu ditingkatkan baik secara visual maupun fisik sehingga menjadi obyek yang memiliki daya tarik ▪ Lapangan Banteng menjadi obyek yang menarik dikunjungi dengan mengarahkan pengunjung ke lokasi tersebut
<i>Integrity</i> yaitu aspek adanya keterpaduan antara bangunan lama dan bangunan baru serta keberadaan penanda kawasan dan media informasi.	Konsep penataan bangunan baru dan lama secara terpadu sebagai kenyataan yang tidak dapat dihindarkan. Adanya konsep <i>infill structure</i> untuk mengisi fungsi kawasan harus memperhatikan aspek tersebut baik secara visual maupun teknis lainnya.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Adanya keterpaduan penataan visual <i>riverscape</i> Ciliwung dengan <i>streetscape</i> jalan Pos Raya ▪ Penataan skyline sebagai kriteria untuk pengendalian intensitas pembangunan ▪ Pengendalian <i>coverage</i> bangunan sehingga potensi visual yang ada tetap dapat dinikmati

7.2.3 Memperhatikan Aspek Sosio Spasial

Dari temuan penelitian secara komprehensif terdapat aspek sosial ekonomi budaya yang mendorong pembentukan unsur fisik morfologi kawasan yang memiliki signifikansi terhadap karakter dan potensi kawasan. Aspek tersebut meliputi kesejarahan dan sosial ekonomi budaya serta pengendalian dan regulasi.

Hakim (1991 ; 28) menyebutkan bahwa dalam pendekatan suatu kawasan kota sebagai produk proses transformasi (perancangan) dilihat dari proses waktunya berupa faktor kesejarahan, dinamika dan pandangan masa depan (visi).

Di depan telah dikemukakan mengenai konsep “ *social linkage* “ yang menyatukan ruang dalam dimensi sosial budaya.

Langkah nyata dalam revitalisasi kota menurut Eko Budihardjo (1997 ; 222) ada 7 (tujuh) yaitu perundangan undangan, penyusunan *planning and guidelines*, konsep kemitraan pemerintah dengan swasta, masalah kepemilikan, sistim insentif, disinsentif, bonus, sanksi sebagai bentuk reward and punishment dalam menggairahkan iklim investasi di kawasan, keringanan pajak bagi pengusaha atau pemilik bangunan dengan kompensasi memenuhi persyaratan tentang pelestarian dan pemanfaatan bangunan dan panduan arsitektur bangunan baru harus menyesuaikan dengan keberadaan bangunan lama dan merupakan sinergi dengan bangunan yang lama.

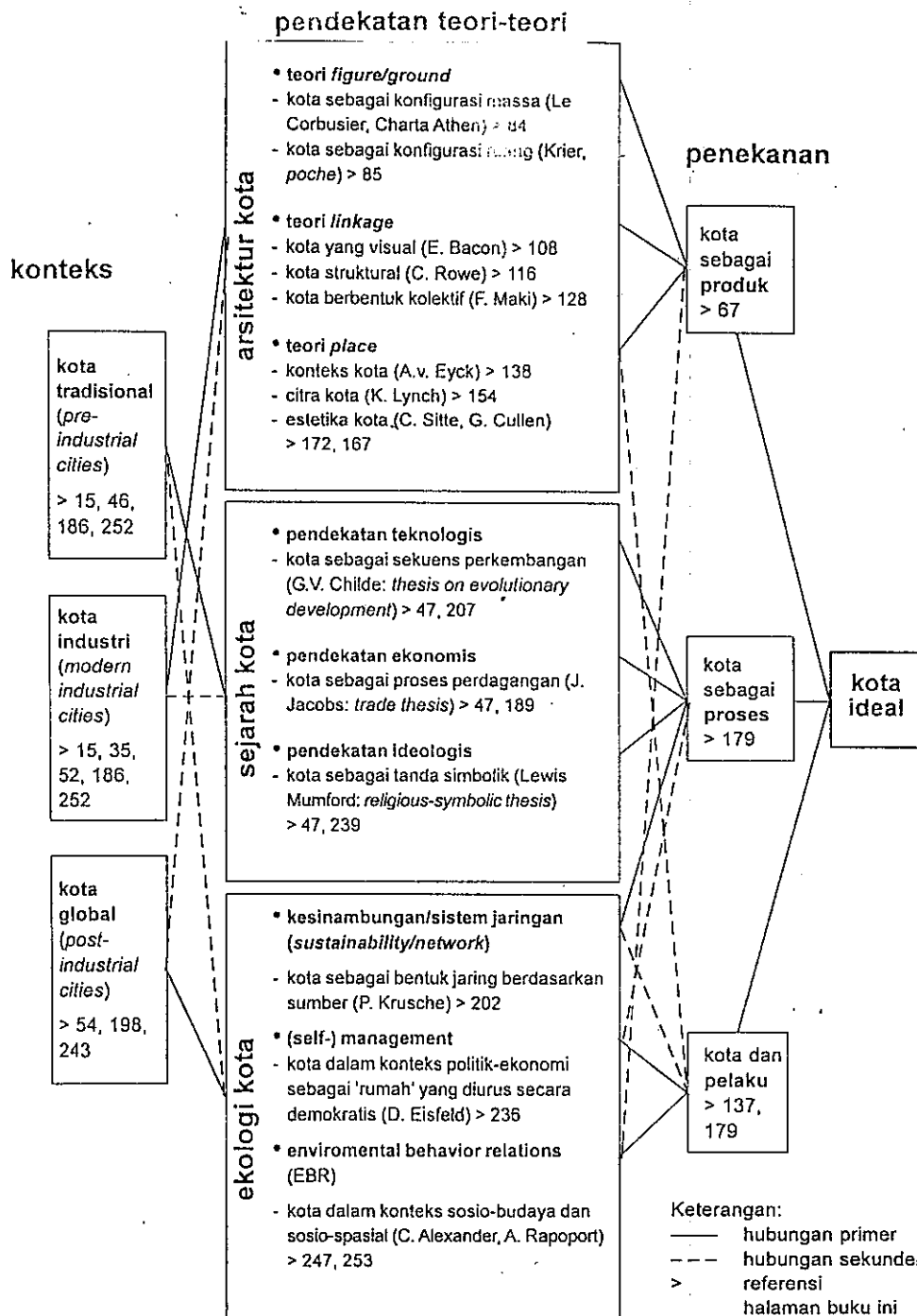
1) Aspek sosial dan kesejarahan

Sejarah pertumbuhan kota berawal dari aktivitas yang terjadi pada elemen inti yang menimbulkan perubahan terhadap elemen elemen tambahan sebagai pendukungnya (Spreiregen, 1965 : 129).

Kawasan Kantor Pos Lama sebagai bagian “ **struktur inti kota kolonial** “ Nieuw Batavia Weltevreden adalah produk budaya kolonial maka relevansi pada masa sekarang sebagai peninggalan struktur kolonial perlu ditransformasikan dalam budaya kota Indonesia.

Shirvani (1985) mengemukakan bahwa salah satu tugas perancangan kota untuk memperhatikan terhadap pelestarian atau preservasi sebagai upaya melindungi pola kawasan dan ruang terbuka baik yang merupakan bangunan maupun lingkungan. Danisworo mengemukakan perlunya tatanan ruang kota sebagai wadah yang dapat

mempromosikan suatu bentuk lingkungan transisional yang bersifat edukatif serta dapat pula berperan sebagai katalisator yang mendorong terjadinya integrasi sosial budaya masyarakat kota (Danisworo, 1996).



Gambar 93

Konsep Perancangan Kota Yang Ideal dan Integral

Konsep ini dikemukakan oleh Zahnd (1999,; 65) dapat dibandingkan dengan pendekatan di atas bahwa aspek sosio spasioal sangat berperan untuk menentukan proses perkembangan kota atau kawasan. Unsur sosio spasioal yang dikemukakan di sini adalah sosial kesejarahan, sosial ekonomi budaya dan pengendalian-regulasi sangat menentukan arah pembentukan dan perkembangan morfologi kawasan.

Sedangkan sebagai produk atau proses maka Zahnd mengemukakan kecenderungan untuk menganggap kota atau kawasan sebagai proses budaya sehingga memiliki potensi untuk meningkatkan kualitas nilai budaya (Zahnd, 2000).

Dengan demikian dalam aspek kesejarahan dan sosial ekonomi budaya karakteristik yang dipertahankan atau potensi yang harus diperkuat setidaknya tidaknya memiliki kriteria :

- a. Memiliki kontekstualitas dengan nilai budaya masyarakat Indonesia maka konsep *adaptive use* atau *re-fungsi* dalam revitalisasi merupakan alternatif penanganan secara sosio spasial dalam pendekatan penataan sistim aktivitas lingkungan.

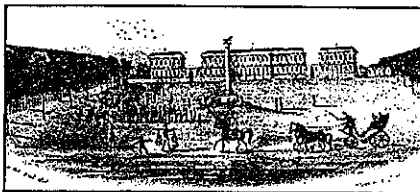
Pada kawasan Kantor Pos Lama diperlukan kebijakan untuk mengganti atau menyesuaikan aktivitas yang ada dengan aktivitas yang lebih menarik. Saat ini keberadaan Gedung Kesenian Jakarta setelah direnovasi telah difungsikan kembali menjadi gedung pertunjukan/opera. Sedangkan Kantor Pos Lama Pasar Baru saat ini masih berfungsi sebagai Kantor Filateli Jakarta namun pemanfaatannya belum optimal seperti secara temporer dipakai untuk pameran seni atau filateli. Dengan konsep pengembangan kawasan budaya maka keduanya dapat disinergikan dalam satu kesatuan penataan.

- b. Adanya nilai edukasi atau pembelajaran terhadap masyarakat tentang pelestarian terhadap warisan arsitektur kota dengan mendorong dan mengarahkan potensi lokal yang telah berkembang baik sistim aktivitas. Koordinasi yang baik akan mengarahkan aktivitas masyarakat yang ada berkembang mendukung penataan kawasan secara “ tematik “ atau mengarahkan pada tema tertentu..

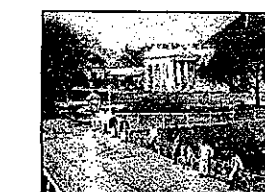
Sebagai acuan dasar untuk melakukan penataan terhadap sistim sosial kesejarahan adalah :

- a. Adanya kesejarahan kawasan sebagai bagian struktur inti kota kolonial maka harus mempertahankan eksistensi fisik dan sosial perbelanjaan Pasar Baru, Gedung Kesenian, Kantor Pos Lama dan Lapangan Banteng. Pengembangan kawasan ini dapat dilakukan secara tematik untuk mempertahankan ciri khas serta identitas kawasan.

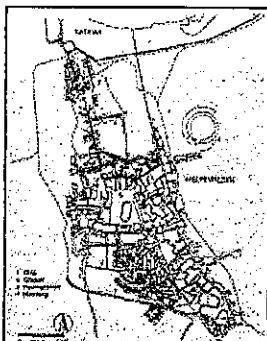
- b. Perkembangan sektor informal yang cukup kuat disinyalir dari dulu telah ada merupakan potensi yang dapat dikembangkan untuk meningkatkan daya tarik kawasan.
- c. Pengembangan poros aktivitas seperti jalan Pos Raya, lapangan Banteng dan jalan Pasar Baru dengan mengisi aktivitas baru atau aktivitas pendukung yang memberikan *value added* bagi lingkungan sekitar.
- d. Berkaitan dengan sistim regulasi dan pengendalian diperlukan adanya suatu *guide line* yang mengemukakan arahan penataan kawasan.



Kondisi lapangan Banteng pada masa lalu sebagai pusat sosial budaya sekarang hanya menjadi runag terbuka untuk olahraga dan taman



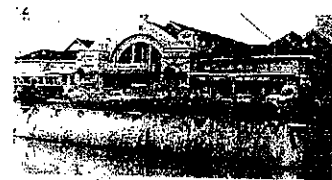
Adanya gedung pertunjukkan Gedung Kesenian Jakarta sebagai alternatif hiburan masyarakat ibukota yang menjadikan kawasan Pasar Baru lebih menarik dikunjungi



Kawasan Weltevreden sebagai pusat keramaian kota Nieuw Batavia

Penataan terhadap sistim sosial kesejarahan harus memperhatikan eksistensi fisik dan sosial kesejahteraan Pasar Baru, Gedung Kesenian, Kantor Pos dan lapangan Banteng mengarah pada "tema revitalisasi kawasan" - sebagai fragmen kawasan kota kolonial Nieuw Batavia. Unsur penting adalah pelestarian nilai kesejarahan sehingga kawasan tidak kehilangan jati diri kawasan dengan melestarikan artifak bersejarah.

Dengan demikian adanya dinamika seperti perkembangan sektor informal, kebijakan pengembangan kawasan Pasar Baru sebagai kawasan Wisata Budaya dan Belanja tidak mereduksi makna kesejarahan kawasan.



Perbelanjaan Pasar Baru memiliki arti penting bagi pembentukan kawasan termasuk pembangunan gedung Kantor Pos dan jalan Pos Raya karena cikal bakal keramaian kawasan ini terbentuk adanya pasar rakyat di tepi sungai Ciliwung

Gambar 94

Memperhatikan Aspek Sosial Kesejarahan

Kantor Pos Lama Pasar Baru

Keberadaannya saat ini harus dikoordinasikan sehingga membentuk suatu fragmen kawasan bersejarah yang menampilkan suatu tema yang menggambarkan proses perkembangan kawasan.

2) Aspek sosial ekonomi budaya

Eko Budihardjo (1997 ; 61) mengemukakan bahwa selama ini orientasi perencanaan tata ruang terlalu dititik beratkan pada aspek fisik (*physical oriented*). Dampaknya pembangunan atau intervensi perancangan kota tidak hanya berdampak pada sistim fisik saja tetapi peningkatan sistim sosial ekonomi masyarakatnya. Revitalisasi sebagai bentuk intervensi perancangan kota harus dilihat sebagai cara terbaik untuk mendapatkan kembali keuntungan atau hasil dari penanaman investasi yang telah dilakukan (Budihardjo ; 211).

Dalam disiplin ilmu konservasi atau revitalisasi pandangan ini diwujudkan dalam berbagai alternatif pemecahan masalah fisik melalui *re adaptive used* atau *new uses old bulidings* (penggunaan untuk fungsi yang baru karena fungsi yang lama tidak mungkin untuk diaktifkan kembali) , *in fil structure* yang memungkinkan bangunan baru dapat masuk ke dalam lingkungan lama secara arif.

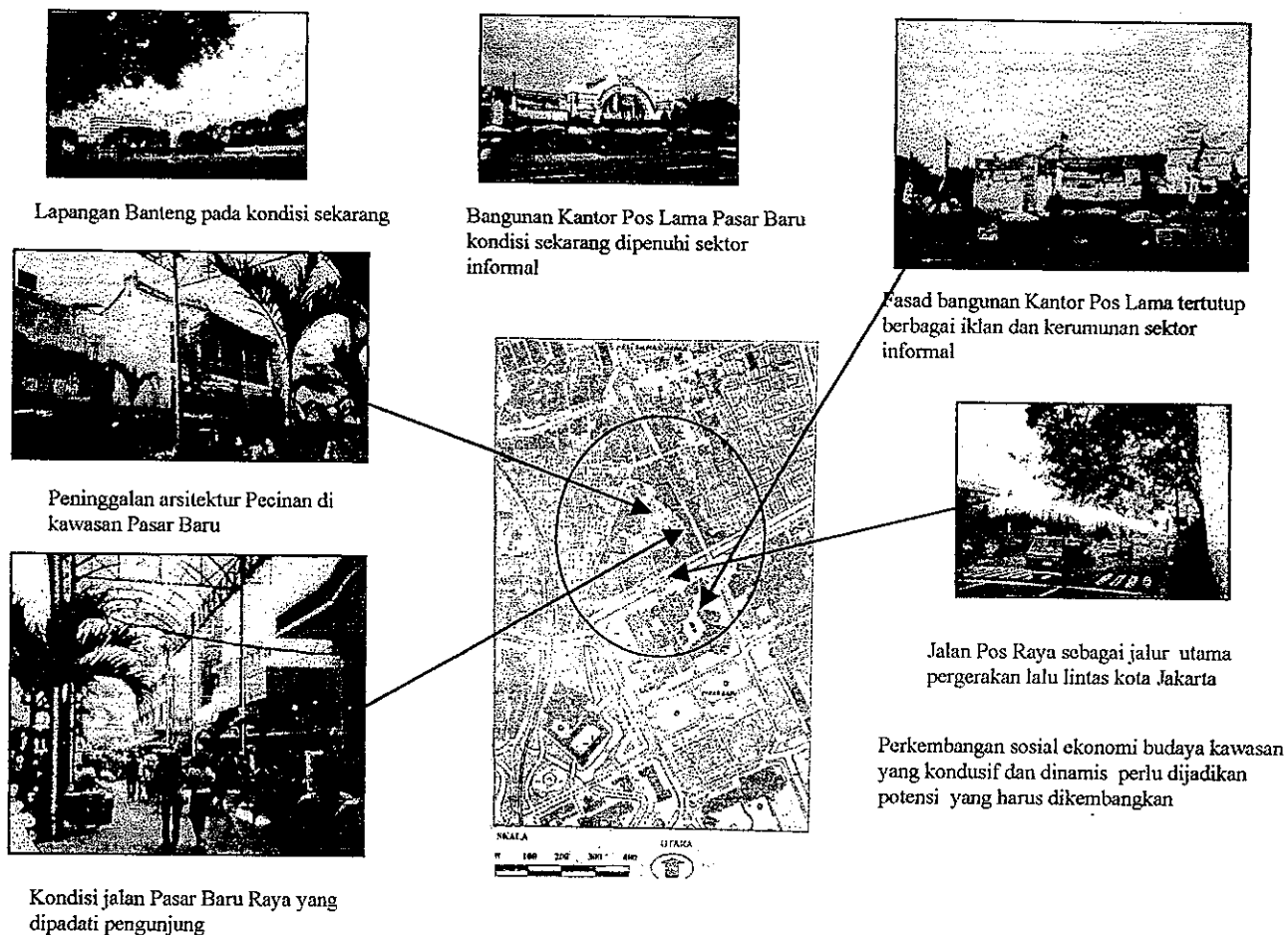
Per Krusche seorang ahli tata kota (Zahnd, 1999 ; 202) mengembangkan teori baru mengenai pembangunan kota secara ekonomis dan ekologis yang berfokus pada kota sebagai bentuk jaringan berdasarkan sumbernya.

Pada eksplorasi morfologi diangkat pembahasan sistim struktur dan linkage kawasan, mengenai konsep kawasan sebagai bagian “ *network* “ kota dan mengidentifikasi adanya generator dan magnet kawasan yang berpotensi menjadi titik tolak perkembangan kawasan.

Identifikasi *value added* kawasan secara sosial ekonomi yaitu :

- a. Adanya sistem *network* yang hingga kini masih berfungsi –jalan Pos Raya sebagai generator aktivitas dapat menggerakkan kawasan tersebut secara ekonomi. Maka konsep *re adaptive used* perlu dikaji dari berbagai kelayakan karena melihat perkembangan morfologi kawasan sebenarnya kawasan ini menarik bagi investor.
- b. Sedangkan sebagai daya tarik adalah lingkungan perbelanjaan Pasar Baru sebagai tempat berbelanja, pusat perkulakan (daerah Metro) dan tempat rekreasi. Kawasan Pasar Baru ini dihidupkan oleh aktivitas perbelanjaan yang didukung aksesibilitas dan kemudahan transportasi.
- c. Sedangkan potensi lain adalah sektor informal yang muali mencari bentuk dengan mengembangkan konsep “ seniman kaki lima “ di perempatan jalan Dr Sutomo-Gedung Kesenian Jakarta dan jalan Pos Raya. Sementara bentuk sektor informal

lainnya yang menempati depan Kantor Pos Lama belum menunjukkan karakteristik pasar yang jelas.



Gambar 95

Memperhatikan Aspek Sosial Ekonomi Dan Budaya

Revitalisasi harus memberikan value added bagi masyarakat secara sosial ekonomi budaya sehingga menjamin keberlanjutannya dalam jangka panjang. Keberadaan Kantor Pos Lama dengan aktivitas sekarang perlu dikaji ulang untuk dapat berintegrasi dengan perkembangan kawasannya.

Dengan demikian acuan dasar pada kasus kawasan Kantor Pos Lama ditinjau dari aspek sosial ekonomi dapat dikemukakan yaitu :

- a. Kawasan perbelanjaan Pasar Baru sebagai magnet yang mampu menarik dan mendominasi aktivitas dan pembangunan kawasan. Pengembangan kawasan secara pragmatis harus bertitik tolak dari konsep penataan kawasan untuk kuat secara sosial ekonomi.
- b. Adanya sektor informal yang cukup kuat mempengaruhi konstelasi struktur aktivitas di kawasan tersebut. Keberadaannya secara sosio spasial dapat dimanfaatkan untuk mengintegrasikan dan “ *structural linkage* “
- c. Pemilihan dan penataan aktivitas memenuhi kriteria dan visi pengembangan kawasan. Kondisi yang terjadi saat ini adalah adanya beban sosial sebagai akibat penumpukan sektor informal yang tidak tertata.

3) Aspek pengendalian dan regulasi

Sedangkan dari segi politis maka kebijakan pemerintah saat ini menangani kawasan belum menunjukkan hasil yang memuaskan terutama peningkatan kualitas lingkungan baik secara fisik maupun non fisik.

Berkaitan dengan regulasi dan komitmen pihak pihak yang berkompeten maka Eko Budihardjo mengutip Biddle menyebutkan kendala konservasi atau pelestarian yaitu aspek perundang undangan dan aspek dana untuk pengembangan yang bervariasi di area tersebut (1997 ; 211).

Adanya sindrome ekonomi inilah yang mendorong pemerintah atau swasta masih menganut pandangan dari analisis biaya manfaat (*cost benefit analysis*) dan lebih tertarik menginvestasikan pada kawasan yang jelas memiliki arti ekonomi.

Sinyalemen ini dapat dibuktikan dari adanya ketimpangan penataan fisik yang tidak seimbang perhatian terhadap kawasan Pasar Baru masih bersifat sektoral dan parsial hanya menitikberatkan pada “ **kawasan perbelanjaan** ” yang melihat dari aspek ekonomi saja sebagai perencanaan yang belum melihat potensi lingkungan atau kawasan Pasar Baru secara utuh.

Shirvani (1985 ; 144) mengemukakan pentingnya peran tersebut sebagai berikut “ *design policies are indirect design methods that include regulatory means of implementation or investment programs of causing direct designs to be implemented.* Hal inilah yang dikatakan sebagai upaya transformasi sebagai wujud peran elemen fisik kota dengan mengatur sistim pengendalian dan koordinasi terhadap sistim aktivitas maupun fisik yang akan berkembang menurut Danisworo (1991).

- a. Diperlukan pengendalian fisik seperti dapat memberikan panduan jarak bangunan, kapasitas parkir, penampilan, penanaman vegetasi untuk menjaga kualitas bangunan dan lingkungan. Hal lain yang mendukung adalah insentif dan penalty
- b. **Perkembangan aktivitas sektor informal** sebagai pendukung aktivitas memerlukan pengendalian dalam kerangka sistim regulasi yang edukatif dan mengarahkan. Antara lain melakukan sinkronisasi dengan aktivitas utama yang menjadi magnet kawasan sehingga sistim ini memiliki *value added*. Sebagai ilustrasi perkembangan sektor informal kaki lima pada jalan Gedung Kesenian “ memiliki kecenderungan pada seni budaya “ pada sektor informal yang berpotensi membentuk karakter sistim aktivitas kawasan.

- c. Dari aspek sosial terjadinya perkembangan aktivitas sektor informal yang seharusnya menjadi aktivitas pendukung sebagai yang terjadi yang berdampak pada penurunan kualitas fisik lingkungan merupakan indikasi tidak adanya “**integrasi dan koordinasi** “. Hal tersebut disebabkan tidak adanya ketentuan atau aturan pengendalian yang mengaturnya penempatan, jumlah dan kriteria lainnya.

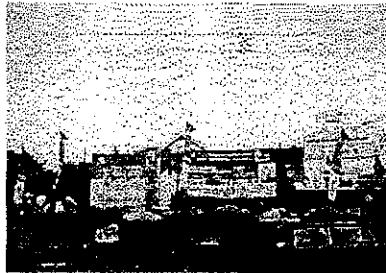
Pemaknaan aspek sosio spasial ini dapat dikembangkan sebagai kriteria pemilihan dan pengembangan sistim aktivitas kawasan dan aktivitas pendukung yang berkarakteristik.

Pada kawasan Kantor Pos Lama dapat ditengarai unsur unsur yang dapat dimanfaatkan untuk mengendalikan perkembangan yang ada antara lain :

- a. Pengaturan dan pengendalian sektor informal yang berkembang dengan menentukan besaran, jumlah, jenis aktivitas dan tema kawasan. Kondisi yang ada cukup heterogen dan mendesak untuk ditertibkan dalam konsep yang memperhatikan aspek sosio sistem seperti melibatkan swasta atau mengarahkan pemberdayaan masyarakat yang bersifat parsipatoris.
- b. Integrasi dan koordinasi aktivitas dalam kawasan tersebut seperti keberadaan kawasan perbelanjaan Pasar Baru akan didukung keberadaan aktivitas Gedung Kesenian atau Kantor Pos Lama.
- c. Kawasan Kantor Pos Lama pada gerbang kawasan Pasar Baru sebagai pusat perekonomian Jakarta Pusat sehingga merupakan bagian dari lingkaran Pasar Baru sebagai magnet kawasan.. Adanya peningkatan aktivitas ekonomi pada yang cukup pesat sehingga terjadi peningkatan nilai lahan dan tuntutan untuk pemanfaatan lahan kawasan secara optimal.



Pelanggaran sempadan bangunan sekolah Ursulin di jalan Pos Raya yang berdampak pada sistim visual kawasan



Perlu aturan mengenai penempatan reklame di fasad bangunan bersejarah



Penempatan vegetasi dan lingkungan perlu diselaraskan dengan konsep penataan kawasan



Beban parkir kawasan perlu dipertimbangkan kapasitas dan daya dukung lingkungan

Diperlukan pengendalian sehingga dapat mengarahkan pada penataan kawasan yang tematik



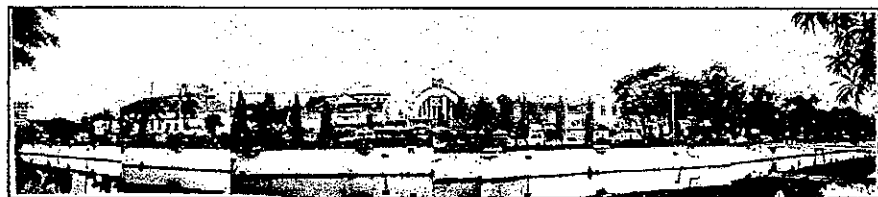
Integrasi kawasan dan kontekstualitas menjadi parameter penataan kawasan



Pertumbuhan sektor informal perlu diantisipasi dengan mekanisme pengendalian



Pembangunan gedung baru di kawasan Kantor Pos Lama



Urban blok Kantor Pos Lama Pasar Baru didominasi oleh Gedung Kesenian Jakarta dan Kantor Pos Lama saat ini memerlukan arahan penataan sehingga karakternya dapat dipertahankan.

Gambar 96

Memperhatikan Pengendalian Dan Regulasi

Diperlukan pengendalian dalam rangka menjaga kualitas dan daya dukung lingkungan pada kawasan Kantor Pos Lama terutama peningkatan pembangunan fisik, pertumbuhan sektor informal dan konsep penataan terintegrasi memerlukan *guide line* yang mengarahkan tema revitalisasi kawasan.

7.3 Rangkuman

Dari pembahasan indikator komponen morfologi terhadap unsur morfologi signifikan dikemukakan mengenai karakter yang harus dipertahankan dan potensi yang dapat dikembangkan guna pendekatan acuan dasar revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru.

Dalam pembahasan tidak hanya melihat kawasan sebagai produk semata melainkan juga sebagai proses yang mengalami dinamika terus menerus.

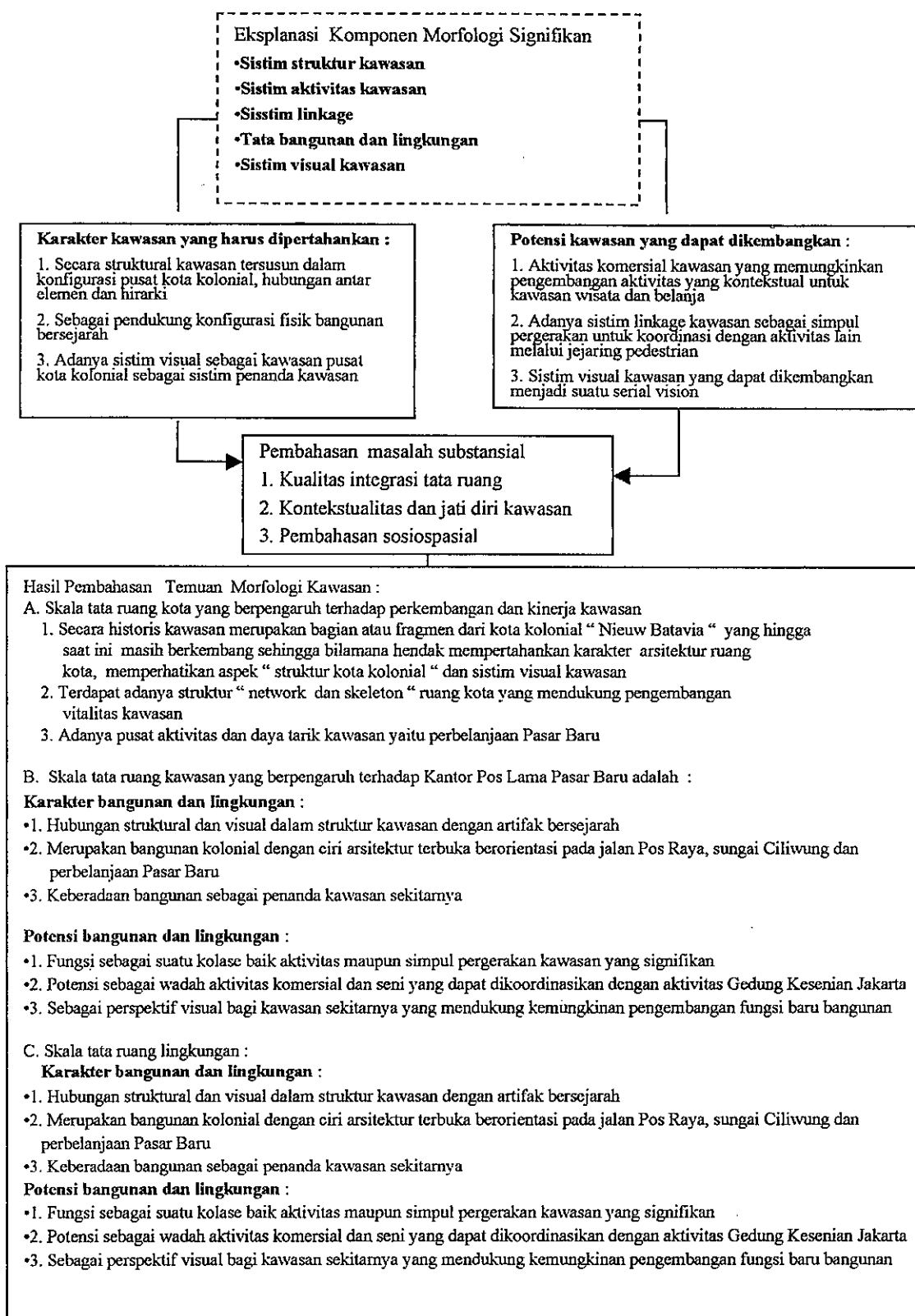
Selanjutnya dalam mengurai masalah morfologi kontekstual untuk mendapatkan acuan dasar revitalisasi elemen kawasan maka dianalisis dalam kerangka teori “*place*” yang mewujudkan kawasan secara ideal dan integral menurut konsep kawasan sebagai produk. Akhirnya ada 3 (tiga) hal yang didapatkan yaitu :

1. Masalah integrasi tata ruang kawasan dalam melihat kawasan sebagai satu kesatuan fisik yang merupakan bagian dari fragmen kota kolonial Nieuw Batavia.
2. Masalah kontekstualitas dan pengembangan jati diri kawasan maupun lingkungan sebagai wujud dinamikanya
3. Masalah sosio spasial yang menyangkut aspek kesejarahan, ekonomi, sosial budaya serta aspek pengendalian dalam mewujudkan proses dinamis yang berkelanjutan.

Dengan demikian tesis Trancik mengenai “*teori place*” yang dikemukakan sebagai “*space is a bounded or purposeful void with the potential of physically linking things , it only becomes place when it is given a contextual meaning derived from cultural or regional content*” (Trancik, 1986 ; 112), dapat dipahami lebih mendalam dalam kasus morfologi kawasan.

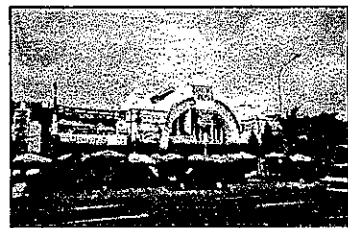
Sehingga perhatian pada masalah morfologi kawasan Kantor Pos Lama tidak hanya diberikan pada **hubungan** dalam dan antara kawasan lainnya (*teori linkage*) namun **makna** kawasan secara arsitektural yang menjadi titik berat teori *place*.

Hal ini kemudian diderivasikan dalam skala lingkungan Kantor Pos Lama Pasar Baru dengan melihat struktur, konfigurasi, hubungan kemudian makna terhadap kawasan ataupun ruang kota. Kemudian formulasi tersebut direfleksikan kembali pada pendekatan acuan revitalisasi lebih jelas tergambar dalam elemen revitalisasi lingkungan yang mencakup tata fungsi bangunan, ruang terbuka tata fisik, sistim sirkulasi/akseibilitas dan sistim penanda.



Gambar 97

Skema Rangkuman Pembahasan



BAB VIII

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

BAB VIII

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

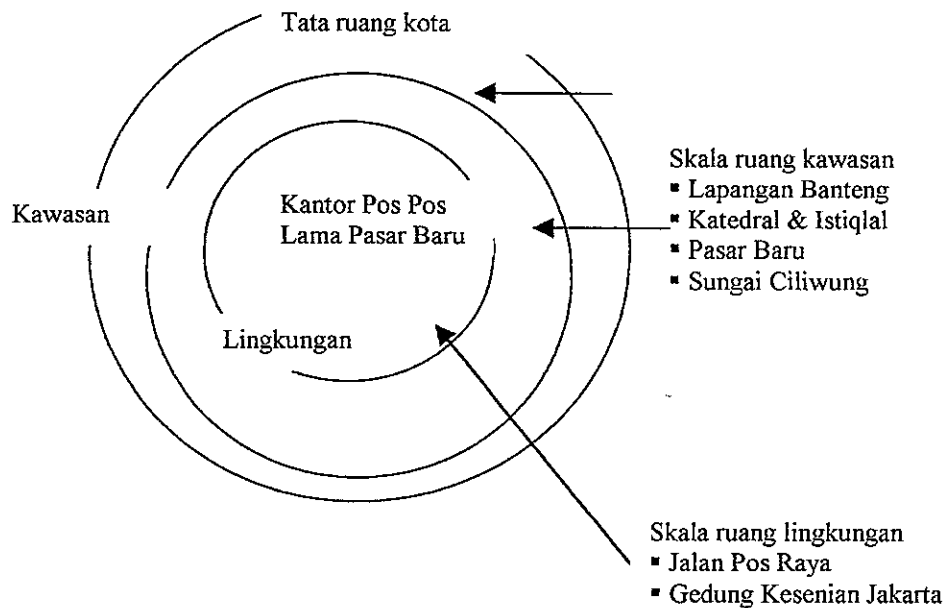
Dari hasil kajian studi kasus penelitian morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai pendekatan acuan dasar revitalisasi kantor pos maka dapat dikemukakan kesimpulan dan rekomendasi sebagai berikut di bawah ini.

8.1 Kesimpulan

Dari hasil eksplorasi dan eksplanasi melalui kajian morfologi kawasan Kantor Pos Lama dikaitkan dengan pendekatan acuan dasar revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru maka Pasar Baru dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- 1) Dalam memperhatikan karakteristik dan potensinya nya harus dilihat dari berbagai skala ruang yang menunjukkan tingkat pengaruh dan relasinya bangunan Kantor Pos Lama terhadap kawasannya. Dengan demikian dapat diidentifikasi unsur unsur morfologi yang memiliki signifikasi terhadap dinamika karakteristik, dinamika kontekstualitas, pembentukan dan perkembangan kawasan tersebut. Skala yang dimaksud terbagi dalam 3 (tiga) tingkatan yaitu skala ruang kota, kawasan dan bangunan.
- 2) Karakteristik kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru dapat dikemukakan sebagai berikut :
 - a. Dalam skala ruang kota dan kawasan merupakan suatu struktur dan konfigurasi *peripheral* kawasan pusat kota kolonial Nieuw Batavia segmen Weltevreden. Struktur kawasan mengacu pada konfigurasi dan relasi komponen inti kota kolonial yang terdiri dari unsur ruang terbuka (**square**) lapangan Banteng, jalan Pos Raya (sebagai **linkage** kawasan), Pasar Baru (**aktivitas** perekonomian), sungai Ciliwung (sebagai **linkage** kawasan), bangunan pemerintahan (**civic building**) terdiri dari berbagai bangunan dari Kantor Gubernur, Pengadilan dan Kantor Pos, tempat hiburan (Gedung Kesenian) dan tempat ibadah (**gereja**). Selain merupakan konfigurasi struktural terlihat terdapat susunan yang bersifat hirarkis menurut fungsi dan aktivitasnya. Adanya perubahan konfigurasi dan

tingkat relasi akan mempengaruhi karakteristik struktur kawasan sehingga adanya hirarki perlu dipertahankan.

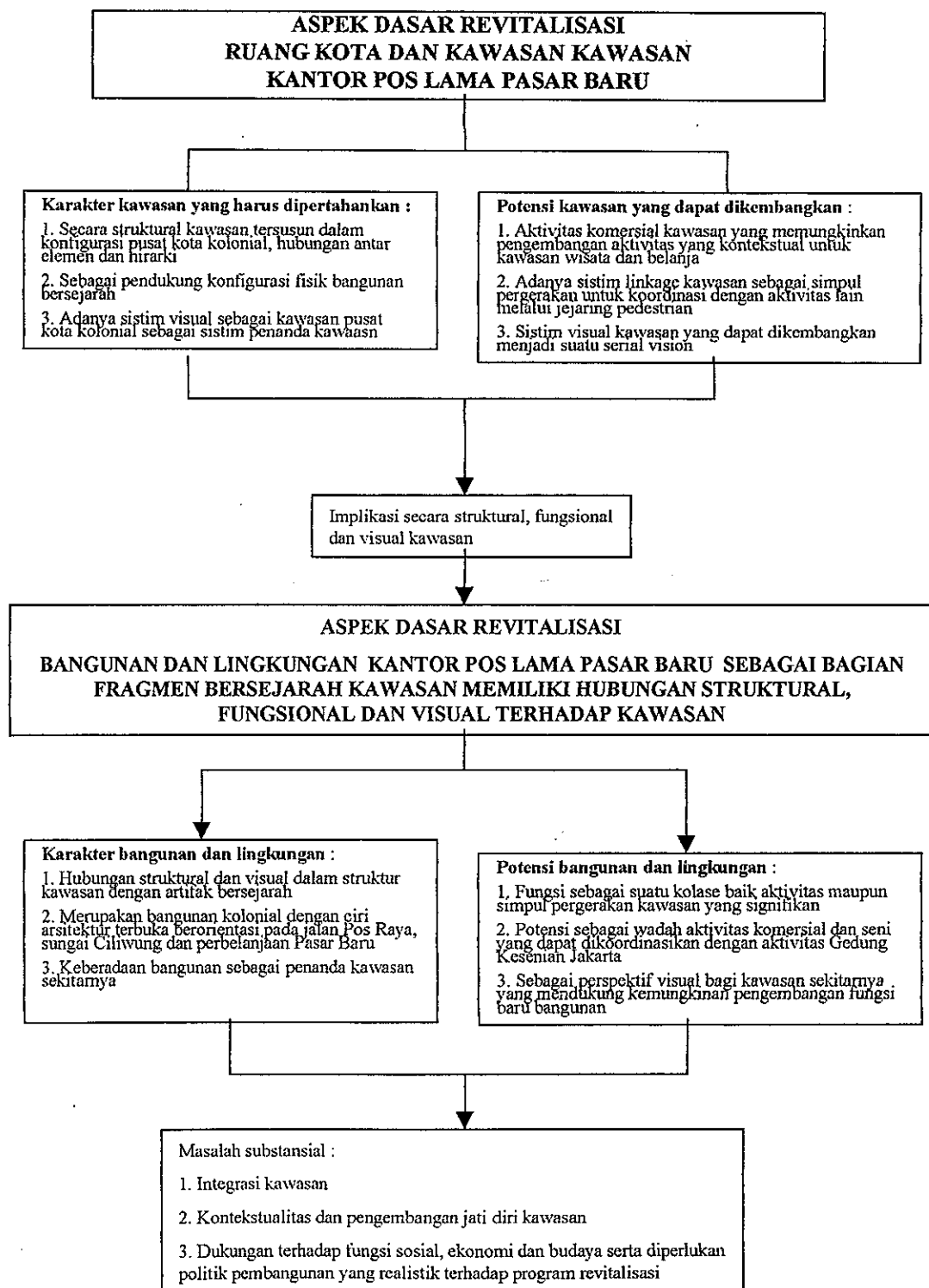


Gambar 98

Konstelasi Morfologi Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru

Kantor Pos Lama Pasar Baru dalam lingkungan segmen jalan Pos Raya merupakan bagian serta memiliki hubungan dan makna bagi pembentukan serta perkembangan ruang kota maupun kawasan. Sehingga dalam revitalisasi hal tersebut perlu dipertegas kontekstualitasnya,

- b. Dalam skala kawasan merupakan suatu segmen kawasan pusat kota kolonial yang berpusat lapangan Banteng, jalan Pos Raya dengan pusat pertumbuhan aktivitas perbelanjaan Pasar Baru. Keberadaan Kantor Pos Lama sebagai bangunan tunggal dengan ciri arsitektur lingkungan terbuka yang memiliki fasad unik dan berfungsi sebagai “ penanda dalam sistim visual kawasan “ karena keberadaannya dapat dilihat dari gerbang Pasar Baru maupun ujung jalan Pos Raya. Saat ini keberadaan pusat ruang kota tersebut tidak dapat dirasakan oleh masyarakat kecuali bila melewati segmen jalan Pos Raya. Saat ini yang menjadi ancaman terhadap perubahan karakter kawasan adalah penurunan kualitas rupa dan fungsi kawasan yang paling signifikan yaitu perubahan fisik bangunan bersejarah yang menjadi penanda dan jati diri kawasan.



Gambar 99

Unsur Signifikan Dan Substansi Revitalisasi Kantor Pos Lama

- c. Dari skala lingkungan, keberadaan bangunan Kantor Pos Lama memiliki signifikansi terhadap kesejarahan, pembentukan dan perkembangan kawasan Pasar Baru. Hubungan Kantor Pos Lama dengan jalan Pos Raya, sungai Ciliwung , artifak bangunan pemerintahan kolonial dan lapangan Banteng sebagai simbol maupun struktur kota kolonial. Konfigurasi tersebut dalam skala lingkungan menimbulkan dampak visual yang sangat berpengaruh terhadap jati diri kawasan. Dengan demikian mempertahankan karaktersitik rupa, bentuk dan hubungan Kantor Pos Lama akan memperkuat karakteristik kawasan secara keseluruhan.
- 3) Potensi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru dapat dikemukakan sebagai berikut :
- a. Dalam skala ruang kota, kawasan Kantor Pos Lama merupakan rangkaian dari kawasan Pasar Baru dan Lapangan Banteng yang berperan sebagai linkage bagi keduanya. Dalam posisi tersebut kawasan tersebut memiliki potensi menjadi penghubung dan berperan sebagai aktivitas pendukung kawasan sekitarnya seperti Gedung Kesenian, seniman kaki lima dan rekreasi relijius Katedral dan Masjid Istiqlal. Dari aspek struktur dan fungsi kawasan dalam ruang kota, kawasan memiliki nilai sebagai magnet ruang kota dengan keberadaan perbelanjaan Pasar Baru sebagai pusat keramaian Jakarta Pusat yang dari dulu sampai sekarang masih berkembang. Potensi yang ada dalam struktur kawasan adalah adanya simpul simpul rekreasi pusat kota Jakarta seperti Lapangan Medan Merdeka (Monas), kawasan Katedral-mesjid Istiqlal, Pasar Baru dan Gedung Kesenian Jakarta. Kondisi ini didukung kedudukan jalan Pos Raya sebagai simpul pergerakan ruang kota yang dilintasi pergerakan lalu lintas utama di Jakarta. Sehingga revitalisasi kawasan memiliki urgensi dan tingkat pengaruh terhadap pertumbuhan ruang kota Jakarta Pusat.
 - b. Dari skala kawasan yang berpeluang untuk dikembangkan baik sebagai unsur pendukung vitalitas kawasan maupun sebagai identitas baru kawasan dengan mengembangkan konsep penataan yang memperhatikan peran koordinator dan stabilisator kawasan. Aktivitas kawasan didominasi aktivitas perdagangan dan perekonomian perbelanjaan Pasar Baru, sedangkan aktivitas seni budaya dapat dikembangkan aktivitas Gedung Kesenian dan Kantor Pos Lama. Sebagai

aktivitas pendukung adalah aktivitas sektor informal seniman kaki lima yang berada pada jalan Gedung Kesenian dan jalan Pos Raya. Sistem linkage kawasan berupa potensi jalur pedestrian yang dapat menghubungkan kawasan perbelanjaan Pasar Baru, Katedral dan masjid Istiqlal dan lapangan Banteng. Sistem pergerakan kawasan yang mampu mendukung pengembangan kawasan Kantor Pos Lama. Aksesibilitas dari simpul simpul transportasi seperti terminal dan stasiun Pasar Senen, stasiun Gambir dan stasiun Juanda. Keberadaan jalan Pos Raya sebagai generator kawasan yang menjadi sistem linkage sangat berperan menghidupkan kawasan sekitarnya sehingga perlu dipertahankan kondisinya sebagai “sarana” aksesibilitas dan sirkulasi “bagai kawasan Kantor Pos Lama.

- c. Dari skala lingkungan yang memiliki potensi adalah keberadaan Gedung Kantor Pos Lama Pasar Baru yang dapat berfungsi sebagai *kolase* yang menghubungkan kawasan lapangan Banteng dengan Pasar Baru. Adanya penurunan kinerja lingkungan jalan Pos Raya akan berdampak pada aktivitas utama kawasan. Sistem visual kawasan yang merupakan perspektif spesifik kawasan Nieuw Batavia merupakan potensi penunjang kawasan yang harus dibenahi dan ditata kembali untuk dapat menampilkan sistem visual kawasan rekreasi. Potensi segmen jalan Pos Raya, segmen jalan Katedral, jalan Gedung Kesenian dan jalan Lapangan Banteng Utara sebagai suatu jalur pedestrian yang memungkinkan pengunjung menikmati suatu *serial vision* dan penyajian pemandangan.
- 4) Dalam kajian morfologi menunjukkan adanya unsur yang memiliki signifikasi dan substansi permasalahan yang dihadapi kawasan yaitu :
- a. Unsur unsur signifikan yaitu keberadaannya sebagai fragmen kawasan bersejarah kota Jakarta yang secara struktural dan visual masih dapat dipertahankan kelestariannya, adanya relasi serta hirarki antar unsur, dan potensi sebagai kawasan yang berkembang dengan indikator pertumbuhan aktivitas.
 - b. Masalah substansial morfologi yang dihadapi sehingga dapat mempertahankan karakter serta mengembangkan potensi kawasan adalah integrasi kawasan dan kontekstualitas serta pengembangan jati diri kawasan.

5) Unsur utama yang menjadi variabel dan secara signifikan berpengaruh pada kondisi morfologi kawasan atau terhadap perkembangan dan pertumbuhan kawasan maupun sebagai berikut :

- a. Perbelanjaan Pasar Baru sebagai magnet kawasan kota Jakarta Pusat apalagi setelah dikembangkan menjadi obyek Wisata Belanja Dan Budaya Bertaraf Internasional yang memiliki nilai sosial ekonomi budaya kesejarahan. Keberadaan lingkungan ini sangat mempengaruhi aktivitas kawasan sekitarnya termasuk aktivitas Kantor Pos dan Gedung Kesenian Jakarta sebagai aktivitas pendukung. Pertumbuhan sektor informal yang pesat tidak terlepas adanya peran magnet kawasan ini.
- b. Jalan Pos Raya sebagai urat nadi kawasan Jakarta Pusat yang menjadi generator kawasan yang mampu menggerakkan magnet kawasan tidak saja memiliki makna fungsional tetapi memiliki makna kesejarahan. Makna kesejarahannya yang melekat dengan keberadaan “ Kantor Pos Lama “ tidak dapat dilepaskan dari pembentukan dan perkembangan kawasan Weltevreden kota Nieuw Batavia. Pelestarian dan vitalitas segmen ini sangat signifikan bagi revitalisasi kawasan secara keseluruhan karena saat ini mengalami degradasi fisik karena adanya desakan aktivitas dan kepadatan lalu lintas.
- c. Lapangan Banteng sebagai unsur “ *square* “ yang menjadi ciri khas dan pembentuk serta pengikat struktur kawasan Weltevreden-Nieuw Batavia. Revitalisasi terhadap fungsi serta makna sistim linkage yang ada sangat diperlukan sehingga dapat mempertahankan karakter kawasan.
- d. Koordinasi aktivitas kawasan yang mengalami perkembangan pesat karena kawasan ini tetap tumbuh dan berkembang sebagai faktor yang harus diperhatikan karena mempengaruhi kapasitas serta kualitas daya dukung lingkungan. Seperti sinergi keberadaan Gedung Kesenian Jakarta, perbelanjaan Pasar Baru dengan aktivitas lingkungan Kantor Pos Lama merupakan hal yang signifikan.

6) Masalah substansial kawasan dikaitkan konsep terminologi morfologi yang meliputi rupa, bentuk, hubungan dan makna kawasan yaitu :

- a. Mempertahankan integrasi kawasan baik secara fungsional maupun simbolik yang memiliki kontekstualitas. Integrasi ini meliputi bagaimana mempertahankan

unsur relasi, skala, konsep geometri struktur kawasan bersejarah yang ditandai kehadiran square dan bangunan bersejarah dan koordinasi antar aktivitas dalam kawasan tersebut. Saat ini kawasan mulai kehilangan karakteristiknya sebagai unsur kota karena menurunnya hubungan dengan kawasan pusat kota, civic building yang ada beralih fungsi serta tidak berfungsinya Lapangan Banteng sebagai square dan menurunnya fungsi lingkungan baik secara fisik maupun visual. Menurunnya kinerja integrasi aktivitas kawasan baik aktivitas utama maupun pendukung aktivitas sebagai magnet aktivitas yaitu kawasan perbelanjaan Pasar Baru yang dapat menarik pengunjung untuk berkunjung pada kawasan tersebut. Dengan demikian hubungan dengan unsur unsur yang signifikan dalam morfologi kawasan tetap dapat dipertahankan secara fungsional maupun simbolik.

- b. Mempertahankan kontekstualitas sebagai kawasan yang memiliki jati diri baik secara fisio sosio spasial. Dari hasil kajian menunjukkan bahwa untuk itu dari kondisi suatu kawasan yang memiliki nilai kesejarahan diperlukan transformasi., memperkuat elemen yang ada dan memperkenalkannya meningkatkan identitasnya menjadi memiliki linkage dalam perkembangan kota Jakarta modern.
- c. Masalah sosio spasial yang mendukung aspek fisio spasial yaitu diperlukan adanya fungsi kawasan secara sosial ekonomi budaya maupun kesejarahan. Dengan demikian dukungan adanya suatu wujud linkage historis-sosio-ekonomi - kultural kawasan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru sebagai suatu hasil dan proses perkembangan fragmen kawasan kota kolonial Nieuw Batavia hingga menjadi kota Jakarta modern. Selain itu didukung suatu politik pembangunan yang realistis terhadap program revitalisasi terutama sistim regulasi dan pengendalian fisik kawasan.

8.2 Rekomendasi

8.2.1 Rekomendasi Untuk Revitalisasi Kawasan

Dari hasil pembahasan di atas yang menjadi dasar penyusunan titik tolak revitalisasi Kantor Pos Lama yang didasarkan dari eksplorasi morfologi kawasan yaitu :

1) Visi Kebijakan Dasar Revitalisasi

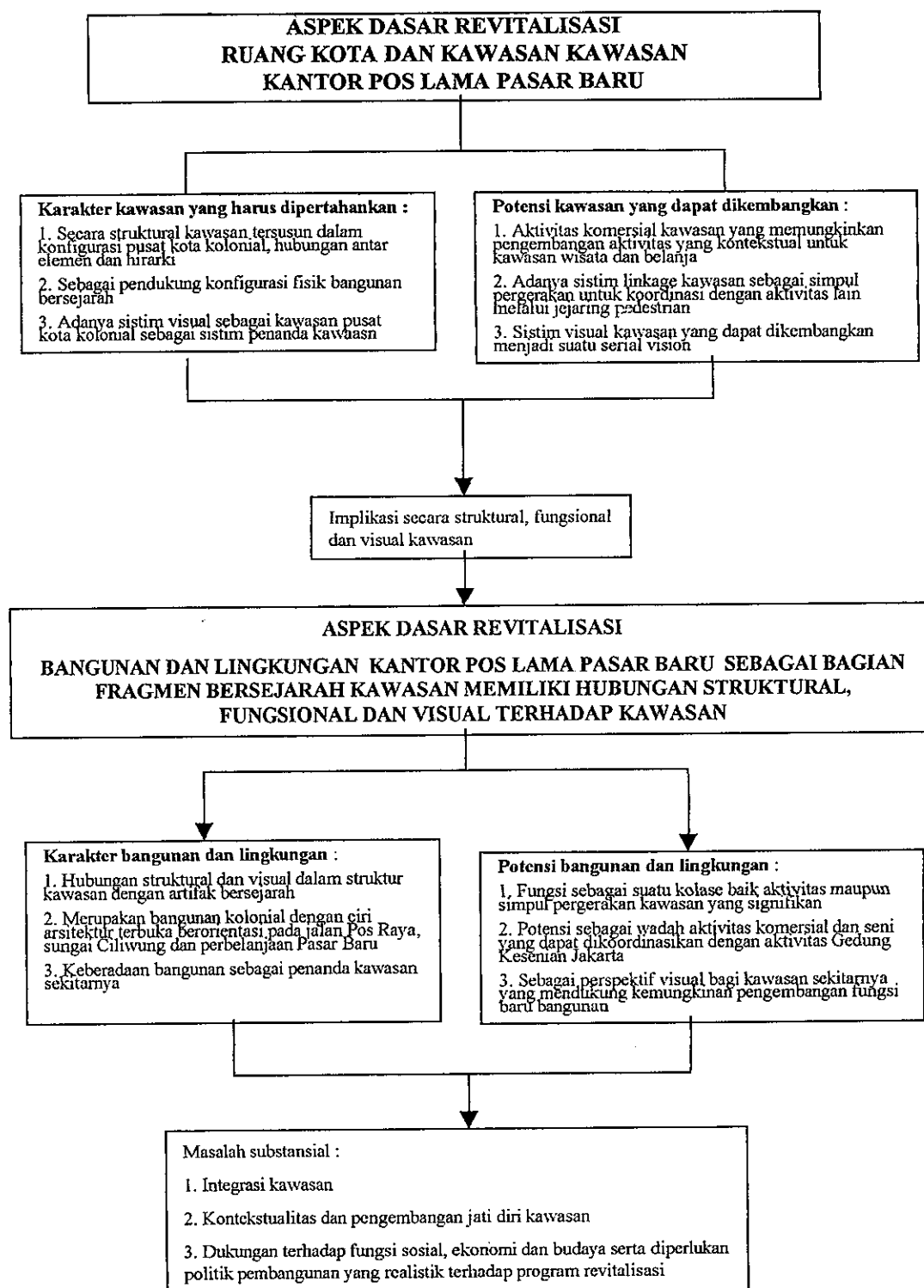
Kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru secara morfologi merupakan bagian dari kawasan Pasar Baru dan berada dalam tata ruang wilayah kota Jakarta Pusat sebagai fragmen kota Nieuw Batavia bersejarah dengan townscape yang memiliki signifikansi kesejarahan, ekonomi, sosial dan budaya.

a. Meningkatkan integrasi terhadap kawasan

Mengintegrasikan keberadaan Kantor Pos Lama dalam suatu penataan kawasan maupun tata ruang kota yang memiliki nilai kesejarahan dan fungsi sosial ekonomi budaya. Hal ini perlu diselaraskan dengan tujuan penetapan kawasan Pasar Baru sebagai Wisata Budaya Dan Belanja di kota Jakarta. Dengan demikian dapat mengkoordinasikan aktivitas aktivitas potensial sebagai daya tarik kawasan seperti keberadaan Gedung Kesenian Jakarta, Katedral-Masjid Istiqlal dan perbelanjaan Pasar Baru yang telah berkembang dengan aktivitas pendukungnya. Integrasi kawasan yang dapat dikembangkan lainnya adalah kemudahan berkunjung ke lingkungan Kantor Pos Lama dari fasilitas parkir dan sirkulasi.

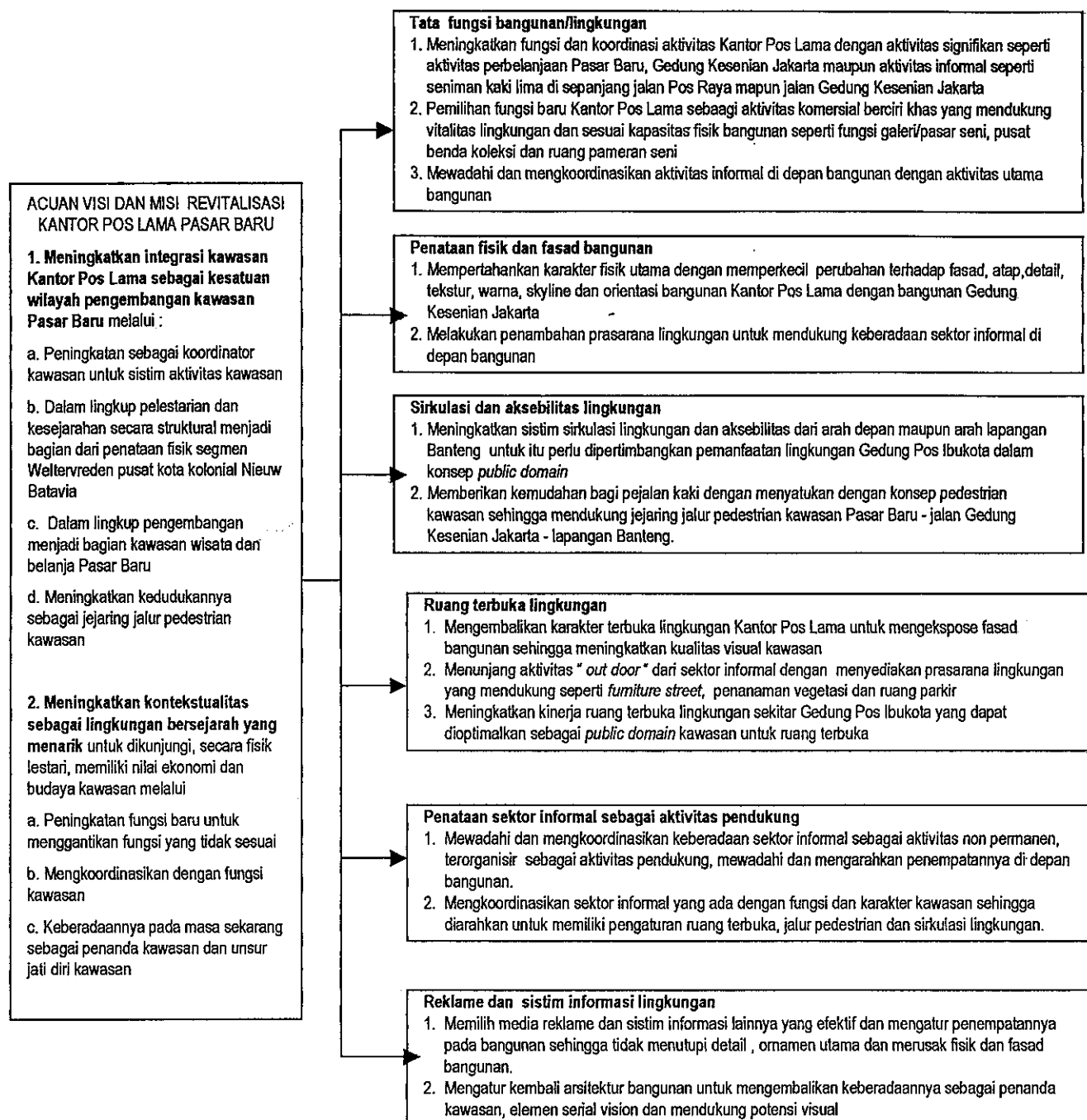
b. Meningkatkan kontekstualitas dan jati diri

Revitalisasi Kantor Pos Lama merupakan upaya untuk mempertahankan serta memperkuat karakteristik kawasan dan mengembangkan potensinya sehingga dapat berintegrasi terkoordinasi dengan pengembangan tata ruang Jakarta Pusat dan kawasan Pasar Baru. Dengan demikian penataan lingkungan harus tetap dapat mempertahankan citra fisik bangunan, fungsi sebagai penanda dan meningkatkan makna bangunan bagi kawasan.



Gambar 99

Unsur Signifikan Dan Substansi Revitalisasi Kantor Pos Lama



Gambar 100

Skema Rekomendasi Acuan Dasar Revitalisasi

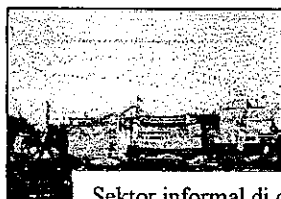
Acuan dasar ini merupakan arahan bagi revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru dari hasil eksplorasi dan eksplanasi aspek morfologis yang menunjang visi serta misi revitalisasi. Visi dan misi revitalisasi didasarkan pada penjabaran upaya mempertahankan karakter dan mengembangkan potensi kawasan.



Pelestarian aset sosial kultural gedung stasiun kereta api Union Station Washington DC yang berhasil menghidupkan kawasan yang nyaris jatuh kumuh dan menjadi potensi tujuan wisata baru (Majalah Matra, 1994)



Sektor informal seniman kaki lima di tepi jalan Gedung Kesenian Jakarta



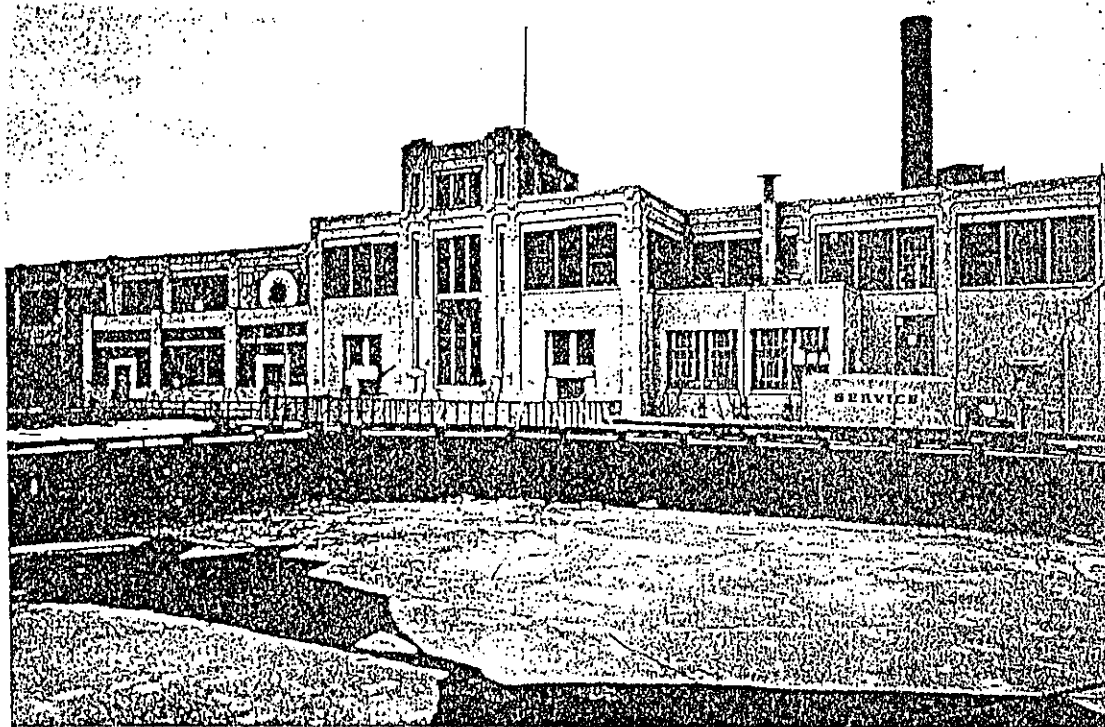
Sektor informal di depan Kantor Pos Lama yang saat ini tidak teratur perlu dilakukan penataan dengan memperhatikan aktivitas kawasan. Untuk mendukung aktivitas informal yang teratur dan tertata diperlukan penyediaan fasilitas prasarana.

Penataan sektor informal diarahkan untuk memiliki pengaturan ruang terbuka, jalur pedestrian dan sirkulasi lingkungan.



Gambar 102

Penataan Sektor Informal Dan Aktivitas Utama Yang Saling Mendukung



Contoh keberhasilan konsep *adaptive use* yang dilakukan pada Pabrik Torpedo Virginia, Alexandria, Amerika Serikat menjadi pusat seni. Dengan perbaikan dan pengecatan pada gedung yang bergaya deco ini akhirnya bangunan ini menjadi focal point dari pusat kawasan bersejarah tersebut (Murtagh, 1988)



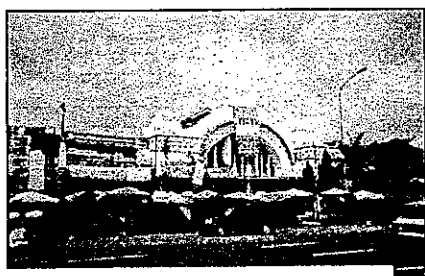
Gedung Kesenian Jakarta



Perbelanjaan
Pasar Baru



Kaki lima sepanjang jalan Pos Raya dan
Gedung Kesenian Jakarta



Konsep alih fungsi dan readaptive use perlu diintegrasikan dengan konsep revitalisasi kawasan termasuk pengembangan konsep pedestrianisasi, penataan aktivitas kawasan dan tema kawasan sebagai pusat wisata belanja dan budaya

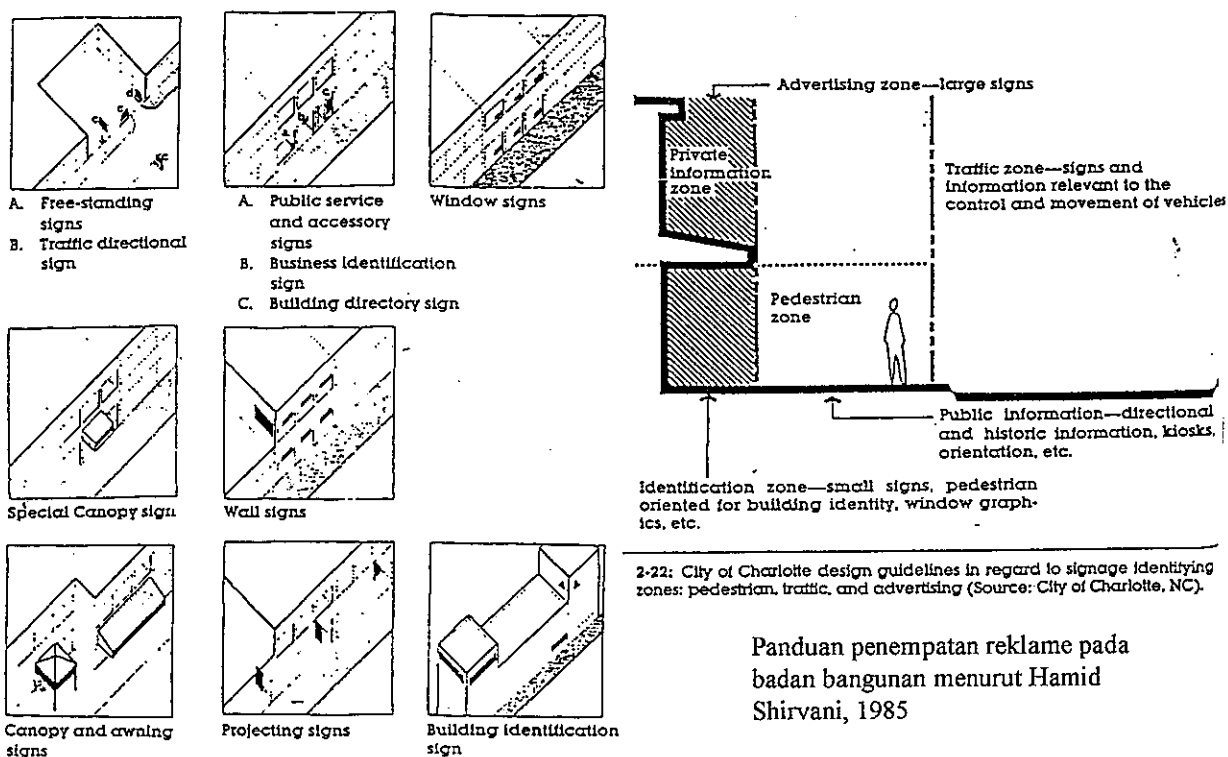
Meningkatkan fungsi dan koordinasi aktivitas Kantor Pos Lama dengan aktivitas yang lain sehingga terjadi suatu sinergi aktivitas yang membentuk karakteristik aktivitas kawasan. Daya tarik kawasan akan meningkat karena kawasan tersebut memiliki berbagai aktivitas menarik yang terintegrasi dengan baik, sebagai pusat belanja, pusat seni dan galeri.

Pemilihan fungsi komersial baru lingkungan yang berciri khas seperti galeri, pasar seni dan sebagainya harus memperhatikan kapasitas bangunan dan tidak bersifat destruktif terhadap fisik bangunan.

Mengkoordinasikan aktivitas informal di depan bangunan dengan aktivitas utama lainnya - dalam hal ini aktivitas informal yang ada perlu dijadikan pendukung daya tarik kawasan. Komoditas yang dipasarkan oleh kaki lima diedukasi untuk menjadi produk yang memiliki nilai

Gambar 101

Konsep Alih Fungsi Dan Re Adaptive Use Lingkungan



2-21: City of Long Beach design guidelines in regard to allowable signs (Source: City of Long Beach, CA).

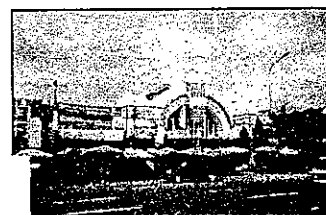
2-22: City of Charlotte design guidelines in regard to signage identifying zones: pedestrian, traffic, and advertising (Source: City of Charlotte, NC).

Panduan penempatan reklame pada badan bangunan menurut Hamid Shirvani, 1985



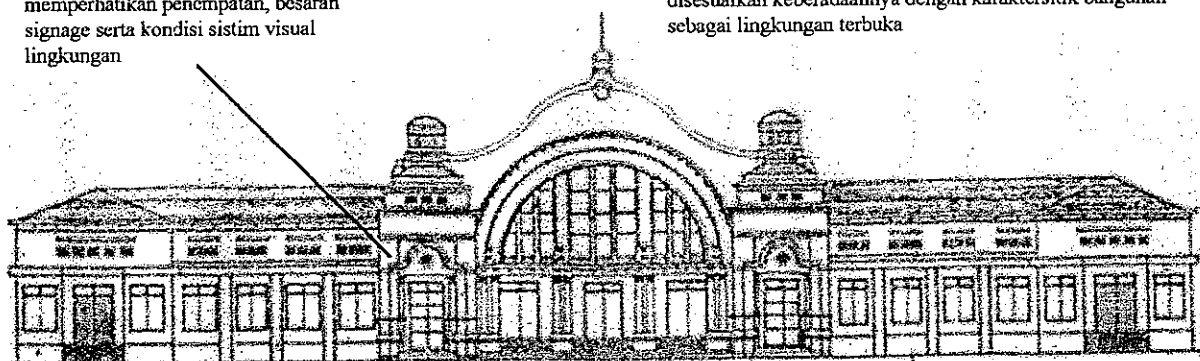
Reklame yang terpasang tidak beraturan memperburuk fasad bangunan

Keberadaan sektor informal yang menutupi fasad bangunan Kantor Pos Lama



Diperlukan penataan penanda harus memperhatikan penempatan, besaran signage serta kondisi sistim visual lingkungan

Vegetasi dan bangunan sebagai elemen lingkungan harus disesuaikan keberadaannya dengan karakteristik bangunan sebagai lingkungan terbuka



Gambar 103

Penataan Fisik Dan Fasad Bangunan

Fisik dan visual fasad bangunan Kantor Pos Lama memiliki potensi sebagai penanda kawasan sekitarnya sehingga konsentrasi pedagang kaki lima dan penataan lingkungan yang tidak teratur.

8.2.2 Rekomendasi Untuk Pemerintah Setempat Dan Pemilik Bangunan

Pemerintah harus menyusun suatu *guide lines* penataan kawasan yang bersifat terpadu dengan memperhatikan keberadaan Kantor Pos Lama, Pasar Baru, Lapangan Banteng sebagai suatu elemen arsitektur kawasan yang membentuk struktur inti kota kolonial Nieuw Batavia – Weltevreden. Saat ini penataan kawasan Pasar Baru masih bersifat parsial hanya memperhatikan keberadaan Pasar Baru.

Guide lines harus memperhatikan pengembangan dan penataan sub –sub kawasan yang ada dalam kawasan tersebut. Bahwa dalam penataan lingkungan dan kawasan ini ada yang tidak terlepas dari peran serta pemerintah yang memiliki perangkat dan aturan untuk mendukung konsep tersebut.

Maka disarankan pada pemerintah untuk mendukung revitalisasi melalui :

- a. Penataan dan pengendalian pedagang kaki lima dengan mengarahkan pada aktivitas komersial unik yang menjadi daya tarik kawasan.
- b. Pemberian insentif pada pemilik bangunan yang melakukan pelestarian.
- c. Menata kembali ketentuan *set back* bangunan dan lingkungannya terutama pada halaman sekolah Ursulin sehingga dapat diluruskan kembali pada kondisi semula.
- d. Penataan bangunan dan arsitektur kota antara lain bangunan pos polisi yang menghalangi pandangan maupun merusak tata bangunan pada sepanjang Jalan Pos Raya serta penataan kembali prasarana kota seperti jembatan penyeberangan jalan Dr Sutomo menuju Pasar Baru.

Sedangkan kepada pemilik bangunan Kantor Pos Lama Pasar Baru disarankan untuk melakukan revitalisasi dengan memperhatikan aspek :

- a. Penataan fisik bangunan dengan memperhatikan karakter fasad bangunan sebagai unsur utama yang harus diperhatikan serta daya dukung lingkungan fisik. Karakter dan potensi bangunan sebagai penanda harus dipertahankan untuk mencapai vitalitas optimal sistem visual bangunan terhadap kawasan maupun lingkungan sangat penting diperhatikan.
- b. Pemilihan aktivitas yang tepat dan memiliki karakteristik sesuai dengan kondisi lingkungan serta dapat menunjang koordinasi antar aktivitas yang ada di lingkungan tersebut. Koordinasi dengan aktivitas Gedung Kesenian Jakarta yang

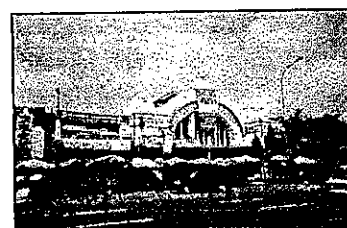
menyelenggarakan aktivitas dengan skala nasional dapat diintegrasikan dengan aktivitas Kantor Pos Lama.

- c. Konsep *re fungsi* atau *re adaptive use* bilamana diterapkan agar mengacu pada kondisi kawasan dengan melihat karakter aktivitas perbelanjaan Pasar Baru dan kondisi lingkungan jalan Pos Raya.
- d. Mengakomodasi aktivitas sektor informal dan mengoptimalkan keberadaannya sebagai aktivitas pendukung yang efektif meningkatkan kinerja lingkungan. Untuk itu diperlukan penambahan prasarana dengan konsep *in fill development/structure* serta memperhatikan kapasitas dan daya dukungnya.

8.2.3 Rekomendasi untuk peneliti lain

Saran yang dapat dilakukan oleh peneliti lain berkaitan dengan penelitian revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru yang memiliki nilai urgensi dan prioritas untuk memperoleh kelengkapan *guide lines* acuan dasar revitalisasi dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Melakukan penelitian terhadap akar permasalahan dasar terhadap keberadaan sektor informal sehingga selain dapat menemukan makna dan perannya terhadap revitalisasi lingkungan dan kawasan.
- b. Melakukan penelitian terhadap kajian fungsi Kantor Pos Lama sebagai aktivitas pendukung kawasan Pasar Baru sehingga dapat diketahui aktivitas yang sesuai untuk dikembangkan pada kawasan ini.
- c. Melakukan penelitian serial terhadap kajian morfologi Kantor Pos Lama di kota Semarang dan Yogyakarta sebagai acuan dasar revitalisasi kantor pos bersejarah sehingga dapat diperoleh suatu tipo-morfologi sebagai konsep acuan pengembangan kantor pos bersejarah di Indonesia .



RINGKASAN

RINGKASAN

Latar Belakang

Keberadaan Kantor Pos bersejarah di kota-kota besar Indonesia menjadi bagian fragmentasi wajah kota yang menampilkan warisan budaya arsitektur kota. Kelembagaan kantor pos di Indonesia didirikan pemerintah kolonial Belanda di Batavia (Jakarta) pada tahun 1746 setelah pembangunan “ *Post Groote Weg* ” atau Jalan Pos Raya “ oleh Gubernur Jenderal William Daendels yang membentang dari Anyer hingga Panarukan dengan maksud mendukung sistem komunikasi pemerintahan.

Kantor Pos Lama Pasar Baru yang berada pada pusat kota Jakarta Pusat sebagai salah satu dari beberapa kantor pos bersejarah di Indonesia yang merupakan salah satu kantor pos terpenting dan memiliki gaya arsitektur menarik di Indonesia. Pada masa sekarang gedung tersebut telah dialihfungsikan menjadi kantor pelayanan filateli yang merupakan bagian kecil dari aktivitas pelayanan pos sehingga nampak terhadap penurunan aktivitasnya dibandingkan seperti pada masa lalu.

Sedangkan kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru termasuk perbelanjaan Pasar Baru sendiri telah banyak mengalami perubahan fisik maupun sosial ekonomi budaya karena ditetapkan sebagai kawasan Perbelanjaan Dan Wisata Budaya bertaraf internasional. Hal ini dapat dipahami karena kawasan ini merupakan bagian dari sistem ekonomi sosial budaya perkotaan Jakarta Pusat yang potensial dan memiliki arti bagi sejarah kota Jakarta. Potensi kesejarahan lain seperti seperti Gedung Kesenian Jakarta, Lapangan Banteng sebagai monumen ruang terbuka, Katedral Jakarta, Masjid Istiqlal atau *riverscape* sungai Ciliwung yang menjadi saksi perkembangan kota Jakarta yang hingga saat ini belum disinergikan sebagai suatu kawasan rekreasi kota.

Untuk mengembalikan vitalitasnya sehingga dapat mendukung kehidupan perkotaan maka pelestarian dengan konsep revitalisasi diperlukan untuk melestarikan nilai fisik kultural kesejarahan dan mengembangkan potensi yang ada.

Bila tidak dilakukan akan terjadi sebagaimana yang diungkapkan Eko Budihardjo sebagai bentuk gejala kelambanan fisik (*physical lag*) dan kelambanan budaya (

cultural lag) yang terjadi bilamana penataan lingkungan binaan tertinggal atau gagal mewadahi tuntutan sistem sosial yang berkembang (1999 ; 42).

Maka revitalisasi sebagai salah satu alternatif konsep perancangan kota berkelanjutan selain memperhatikan kawasan juga memperhatikan aspek kesejarahan dan tuntutan perkembangan ekonomi perkotaan yang direfleksikan dalam morfologi perkotaan.

Indikasi dinamika morfologi dimaksud dapat ditengarai dari adanya perubahan struktur, perkembangan aktivitas, pergeseran fungsi lingkungan, tata guna lahan, peraturan dan kebijakan pemerintah yang berkaitan dengan tata ruang.

Dengan demikian kajian morfologi dapat diidentifikasi aspek karakter serta potensi kawasan secara mendalam yang melandasi acuan dasar revitalisasi.

Adapun pertanyaan masalah yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- Apa yang menjadi substansi karakteristik morfologi kawasan untuk dilestarikan dan harus diperkuat untuk mempertahankan karakteristik arsitektur kota.
- Potensi apa yang dapat dikembangkan dalam penataan kawasan , serta faktor faktor yang dapat dimanfaatkan menjadi acuan dasar revitalisasi Kantor Pos Lama Pasar Baru.

Tujuan penelitian adalah mengeksplorasi karakteristik dan potensi morfologi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru di Jakarta Pusat serta mendapatkan suatu pemahaman dan arahan terhadap permasalahan kontekstual morfologi kawasan.

Tinjauan Pustaka

Revitalisasi adalah pendekatan kontekstual sehingga harus menekankan pada aspek kawasan sebagai sesuatu yang spesifik maka pendekatan yang bersifat general harus dihilangkan sebaliknya dilakukan pendekatan yang bersifat spesifik. Dengan demikian program revitalisasi harus terlebih dulu mengidentifikasi terlebih dahulu karakteristik dan potensi kawasan untuk mempertahankan identitas dan karakter kawasan secara keseluruhan yang terbentuk dalam dinamika tersebut di atas.

Senada dengan pandangan tersebut, seorang pakar perkotaan Indonesia, Mohammad Danisworo mengemukakan bahwa pertimbangannya adalah nilai obyek dalam

lingkungan kota (1991 ; 17) sehingga revitalisasi bangunan bersejarah harus memperhatikan aspek morfologi kawasan sekitarnya. Penggunaan teori yang digunakan sebagai alat analisis sebagai berikut :

- Teori revitalisasi yang bersumber dari pemahaman terhadap upaya preservasi dan konservasi secara berkelanjutan.
- Teori morfologi dari Roger Trancik, Rob Krier maupun dari pakar perkotaan lain terutama Markus Zahnd yang menguraikan secara sistematis pendekatan morfologi dalam perancangan kota
- Teori perancangan kota dari Hamid Shirvani untuk menganalisis elemen perancangan kota sebagai dasar untuk menentukan komponen yang harus dianalisis. Termasuk dalam hal ini teori sistim visual kawasan sebagai bagian dari pendekatan *sistim townscape*

Penggunaan teori-teori perancangan dari Hamid Shirvani atau morfologi Roger Trancik harus diverifikasi secara empirik untuk mendapat formulasi yang kontekstual.

Digunakan teori *townscape* yang mendasarkan pada sistem visual lingkungan dan bangunan dipadukan dengan analisis kawasan (pola bentuk kawasan/perkembangan kawasan, bentuk/rupa kawasan, karakter kawasan, generator kawasan dan kegiatan kawasan) yang disederhanakan dalam pengertian potensi dan karakter.

Pertama akan dikaji teori perancangan kota yang membahas mengenai revitalisasi lingkungan bersejarah sebagai bagian perancangan kota.

Kedua teori morfologi dalam analisis kawasan kota yang akan menempatkan adanya konsep struktur kawasan, konfigurasi massa, hirarki, pendukung aktivitas, sistim linkage, tata bangunan dan lingkungan serta sistim visual kawasan.

Ketiga komponen morfologi yang merupakan alat analisis untuk mengeksplorasi karakteristik dan potensi kawasan.

Mengembalikan vitalitas bangunan harus memperhatikan signifikasi morfologi kawasan sehingga eksistensi fungsi fisik dan kawasan tetap dapat terjaga.

Catanese (1979 ; 416) mengemukakan hubungan program pelestarian bangunan dikaitkan dengan kawasan adalah kehadiran suatu obyek (bangunan) akan

lingkungan kota (1991 ; 17) sehingga revitalisasi bangunan bersejarah harus memperhatikan aspek morfologi kawasan sekitarnya. Penggunaan teori yang digunakan sebagai alat analisis sebagai berikut :

- Teori revitalisasi yang bersumber dari pemahaman terhadap upaya preservasi dan konservasi secara berkelanjutan.
- - Teori morfologi dari Roger Trancik, Rob Krier maupun dari pakar perkotaan lain terutama Markus Zahnd yang menguraikan secara sistematis pendekatan morfologi dalam perancangan kota
- Teori perancangan kota dari Hamid Shirvani untuk menganalisis elemen perancangan kota sebagai dasar untuk menentukan komponen yang harus dianalisis. Termasuk dalam hal ini teori sistim visual kawasan sebagai bagian dari pendekatan *sistim townscape*

Penggunaan teori-teori perancangan dari Hamid Shirvani atau morfologi Roger Trancik harus diverifikasi secara empirik untuk mendapat formulasi yang kontekstual.

Digunakan teori *townscape* yang mendasarkan pada sistem visual lingkungan dan bangunan dipadukan dengan analisis kawasan (pola bentuk kawasan/perkembangan kawasan, bentuk/rupa kawasan, karakter kawasan, generator kawasan dan kegiatan kawasan) yang disederhanakan dalam pengertian potensi dan karakter.

Pertama akan dikaji teori perancangan kota yang membahas mengenai revitalisasi lingkungan bersejarah sebagai bagian perancangan kota.

Kedua teori morfologi dalam analisis kawasan kota yang akan menempatkan adanya konsep struktur kawasan, konfigurasi massa, hirarki, pendukung aktivitas, sistim linkage, tata bangunan dan lingkungan serta sistim visual kawasan.

Ketiga komponen morfologi yang merupakan alat analisis untuk mengeksplorasi karakteristik dan potensi kawasan.

Mengembalikan vitalitas bangunan harus memperhatikan signifikasi morfologi kawasan sehingga eksistensi fungsi fisik dan kawasan tetap dapat terjaga.

Catanese (1979 ; 416) mengemukakan hubungan program pelestarian bangunan dikaitkan dengan kawasan adalah kehadiran suatu obyek (bangunan) akan

mempengaruhi kawasan sekitarnya dan bermakna untuk meningkatkan kualitas serta citra lingkungannya

Ali Madanipour mengemukakan bahwa bahwa bangunan adalah produk dari perkembangan ekonomi sosial budaya perkotaan bersama dengan elemen kota lainnya bangunan membentuk “ *urban fabrics* “ yang secara konfiguratif memberikan warna dan struktur khas dalam skala kawasan maupun kota. Konfigurasi “ morfologi dalam *urban fabrics* “ tersebut sebagai akumulasi sistim fisik, sosial, ekonomi dan budaya perkotaan (Zahnd, 1999 ; 2).

Rob Krier menyebutkan analisis morfologi sebagai indikasi perkembangan kawasan dilihat dari 2 (dua) karakteristik dasar arsitektural yaitu rupa (bentuk) dan tampak (Krier, 1979 ; 5).

Sedangkan Zahnd merumuskan kembali 3 (tiga) aspek lainnya yang harus dikaji bersama aspek morfologi tersebut yaitu : tipologi, skala dan identitas (Zahnd, 1999 ; 144) guna mewujudkan citra arsitektur kawasan.

Pengertian morfologi adalah susunan atau bentuk obyek atau sistim yang tidak hanya memperhatikan segi tempat (tipologi) dan hubungan dengan sub sistem pembentuk kota atau kawasan lainnya.

Dalam sistem hubungan ini pemahaman mengenai morfologi perkotaan dapat dikaji melalui pendekatan struktural, fungsional dan visual yang berkaitan dengan struktur dan fungsi kawasannya.

Landasan Teori

Kajian revitalisasi melalui studi morfologi ini didasarkan pendekatan kontekstualisme yang dilandaskan pengertian bahwa pada dasarnya suatu obyek adalah kontekstual dan perlu pendekatan yang bersifat ke depan. Maka kajian morfologi ditekankan pada anatomi kawasan kota dalam kondisi sekarang berdasarkan pendekatan “ perancangan “ sehingga nantinya akan diperoleh suatu parameter kontekstual dalam perancangan.

Revitalisasi bangunan atau lingkungan binaan bersejarah sebagai bentuk intervensi perancangan kota yang mencoba memberikan “ kontekstualitas “ dikaitkan dengan potensi kawasannya dalam rangka meminimalisasi menurunnya

vitalitas kota dan kawasan. Maka revitalisasi sebagai bentuk perancangan kota selain bersifat ke depan yaitu mengembangkan (adanya peningkatan kebutuhan masyarakat kota) namun juga harus bersifat mengendalikan (mempertahankan identitas dan *sense of place* dalam bentuk warisan budaya arsitektur kota). Unsur pengembangan terletak pada konsep peningkatan dan pengembangan potensi yang ada dan unsur pengendaliannya pada aspek konservasinya.

Dalam mengeksplorasi karakter dan potensi kawasan diperlukan kajian terhadap morfologi kawasan tersebut agar dapat memahami dinamika dan perkembangan ruang kota secara kontekstual. Analisis elemen morfologi yang dimaksud meliputi aspek fisio dan sosio spasial yang melalui integrasi teori Trancik dan Zahnd yang memperhatikan perkembangan dan pertumbuhan kawasan sebagai produk dan proses.

Dikaitkan dengan proses perancangan kota sebagai proses teknis pembentukan (strukturisasi) harus membahas strukturisasi elemen-elemen perancangan secara fisio sosio spasial. Temuan yang diharapkan adalah pola bentuk kawasan/arrah perkembangan kawasan, karakter kawasan, generator kawasan, rupa kawasan dan aktivitas kawasan.

Dengan demikian pembahasan revitalisasi kawasan atau lingkungan termasuk di dalamnya bangunan bersejarah harus memperhatikan aspek kawasan sekitar karena “ bangunan merupakan sub sistem dari sistem kawasan atau fungsi dari kawasan maka diperlukan pendekatan “ morfologis “ guna mendapatkan gambaran mengenai perubahan dan perkembangan kawasan. Sehingga didapatkan antara lain : pola/bentuk kawasan, orientasi/perkembangan kawasan, karakter kawasan (dari tata guna lahan, aktivitas, linkage dan bentuk rupa kawasan) dan potesi kawasan yang dapat dikembangkan dan menjadi pendukung vitalitas kawasan.

Sedangkan parameter analisis memperhatikan aspek struktural, fungsional dan visual kawasan sesuai dengan konsep 3 (tiga) teori integrasi perancangan kota menurut Trancik dan Zahnd yang sangat menentukan kualitas kota atau kawasan sebagai bagian produk perancangan maupun sebagai suatu proses bermuara pada hakikat ruang kota atau kawasan dalam desain spasial yang menyatukan pemahaman secara fisiologis dan sosiologis.

Metode Penelitian

Penelitian mengacu pada metode rasionalistik kualitatif melalui pola studi kasus yang terpilih secara representatif mewakili kawasan kantor pos yang bersejarah. Dengan demikian penelitian ini tidak dimaksudkan melakukan mengejar generalisasi sangat tepat untuk melakukan verifikasi teori melalui pendekatan empirik yang bersifat spesifik dan ideografis.

Sehingga dalam penyusunan acuan dasar revitalisasi sebagai hasil pembahasan temuan akan menjadi kontekstual.

Pendekatan kontekstualitas dalam penelitian ini berpegang pada konteks dari waktu ke waktu yang berpijak pada anggapan bahwa kota perlu dasar identifikasi fisik yang bersumber pada struktur maupun elemen lama dan regional/lokal ; dari apa yang pernah dimiliki oleh suatu tempat.

Pendekatan kontekstual dilakukan karena ‘ **substansi revitalisasi** ‘ memperhatikan fenomena masa lalu sebagai potensi untuk mengembangkan kepentingan masa sekarang atau masa yang akan datang tanpa menghilangkan karakteristik dasarnya.

Sehingga masa lalu harus diinterpretasikan atau dimaknakan secara pragmatis dalam kerangka konseptual masa sekarang maupun yang akan datang baik secara simbolik maupun fungsional.

Hasil Penelitian

Karakteristik kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru dapat dikemukakan sebagai berikut :

- a. Dalam skala ruang kota dan kawasan merupakan suatu struktur dan konfigurasi *peripheral* kawasan pusat kota kolonial Nieuw Batavia segmen Weltevreden. Struktur kawasan mengacu pada konfigurasi dan relasi komponen inti kota kolonial yang terdiri dari unsur ruang terbuka (**square**) lapangan Banteng, jalan Pos Raya (sebagai **linkage** kawasan), Pasar Baru (**aktivitas** perekonomian), sungai Ciliwung (sebagai **linkage** kawasan), bangunan pemerintahan (**civic building**) terdiri dari berbagai bangunan dari Kantor Gubernur, Pengadilan dan Kantor Pos, tempat hiburan (Gedung Kesenian) dan tempat ibadah (**gereja**)..

Adanya perubahan konfigurasi dan tingkat relasi akan mempengaruhi karakteristik struktur kawasan sehingga adanya hirarki perlu dipertahankan.

- b. Dalam skala kawasan keberadaan Kantor Pos Lama sebagai bangunan tunggal dengan ciri arsitektur lingkungan terbuka yang memiliki fasad unik dan berfungsi sebagai “ penanda dalam sistim visual kawasan “ karena dapat dilihat dari gerbang Pasar Baru maupun ujung jalan Pos Raya. Saat ini keberadaan pusat ruang kota tersebut tidak dapat dirasakan oleh masyarakat sehingga bila tidak diantisipasi maka menjadi ancaman terhadap perubahan karakter kawasan akibat penurunan kualitas rupa dan fungsi kawasan.
- c. Dari skala lingkungan, keberadaan bangunan Kantor Pos Lama memiliki signifikasi terhadap kesejarahan, pembentukan dan perkembangan kawasan Pasar Baru. Hubungan dan konfigurasi tersebut dalam skala lingkungan menimbulkan dampak visual yang sangat berpengaruh terhadap jati diri kawasan. Dengan demikian mempertahankan karaktersitik rupa, bentuk dan hubungan Kantor Pos Lama akan memperkuat karakteristik kawasan secara keseluruhan.

Potensi kawasan Kantor Pos Lama Pasar Baru dapat dikemukakan sebagai berikut:

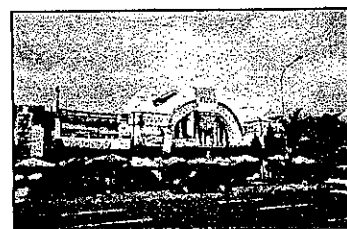
- a. Dalam skala ruang kota, kawasan Kantor Pos Lama memiliki potensi menjadi penghubung dan berperan sebagai aktivitas pendukung kawasan sekitarnya seperti Gedung Kesenian, seniman kaki lima dan rekreasi relijius Katedral dan Masjid Istiqlal. Kawasan memiliki nilai sebagai magnet ruang kota dengan keberadaan perbelanjaan Pasar Baru sebagai pusat keramaian Jakarta Pusat yang dari dulu sampai sekarang masih berkembang. Potensi yang ada dalam struktur kawasan adalah adanya simpul simpul rekreasi pusat kota Jakarta seperti Lapangan Medan Merdeka (Monas), kawasan Katedral-mesjid Istiqlal, Pasar Baru dan Gedung Kesenian Jakarta serta kedudukan jalan Pos Raya sebagai simpul pergerakan ruang kota yang dilintasi pergerakan lalu lintas utama di Jakarta. Sehingga revitalisasi kawasan memiliki urgensi dan tingkat pengaruh terhadap pertumbuhan ruang kota Jakarta Pusat.
- b. Dari skala kawasan yang berpeluang untuk dikembangkan baik sebagai unsur pendukung vitalitas kawasan maupun sebagai identitas baru kawasan dengan

mengembangkan konsep penataan yang memperhatikan peran koordinator dan stabilisator kawasan. Aktivitas kawasan didominasi aktivitas perdagangan dan perekonomian perbelanjaan Pasar Baru, sedangkan aktivitas seni budaya dapat dikembangkan aktivitas Gedung Kesenian dan Kantor Pos Lama. Sebagai aktivitas pendukung adalah aktivitas sektor informal seniman kaki lima yang berada pada jalan Gedung Kesenian dan jalan Pos Raya yang didukung sistim linkage kawasan berupa potensi jalur pedestrian, pergerakan kawasan yang mampu mendukung pengembangan kawasan dan aksesibilitas simpul simpul transportasi seperti terminal dan stasiun Pasar Senen, stasiun Gambir dan stasiun Juanda.

- c. Dalam skala lingkungan yang memiliki potensi adalah keberadaan Gedung Kantor Pos Lama Pasar Baru yang dapat berfungsi sebagai *kolase* yang menghubungkan kawasan lapangan Banteng dengan Pasar Baru dalam sistim visual kawasan yang harus dibenahi dan ditata kembali untuk dapat menampilkan sistim visual kawasan rekreasi. Potensi segmen jalan Pos Raya, segmen jalan Katedral, jalan Gedung Kesenian dan jalan Lapangan Banteng Utara sebagai suatu jalur pedestrian dengan potensi visual.

Masalah substansial kawasan dikaitkan konsep terminologi morfologi yang meliputi rupa, bentuk, hubungan dan makna kawasan yaitu mempertahankan integrasi kawasan baik secara fungsional maupun simbolik yang memiliki kontekstualitas. Integrasi ini meliputi bagaimana mempertahankan unsur relasi, skala, konsep geometri struktur kawasan bersejarah yang ditandai kehadiran square “ lapangan Banteng dan bangunan bersejarah dan koordinasi antar aktivitas dalam kawasan tersebut.

Rekomendasi hasil penelitian yang diajukan untuk dasar penyusunan titik tolak revitalisasi Kantor Pos Lama yang didasarkan dari eksplorasi morfologi kawasan yaitu bahwa penataan Kantor Pos Lama harus memperhatikan integrasi dan meningkatkan kontekstualitas lingkungan dalam tata ruang kawasan tersebut secara fisio sosio spasial.



DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PUSTAKA

Literatur

- Adrisijanti, Inajati, 2000, *Arkeologi Perkotaan Mataram Islam*, Penerbit Jendela, Yogyakarta.
- Budihardjo, Eko, 1991, *Arsitektur Dan Kota Di Indonesia*, Alumni, Bandung.
- _____, 1997, *Arsitektur, Pembangunan Dan Konservasi*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- _____, 1997, *Arsitektur Sebagai Warisan Budaya*, Penerbit Djambatan, Jakarta.
- _____, 1997, *Lingkungan Binaan Dan Tata Ruang Kota*, Andi Offset, Yogyakarta.
- _____, 1997, *Tata Ruang Perkotaan*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Cohen, Nahoum, 1999, *Urban Conservation*, MIT Press, Cambridge.
- Djoned Puspongoro, Marwati Dan Nugroho Susanto, 1992, *Sejarah Nasional Indonesia Jilid III*, Departemen Pendidikan Dan Kebudayaan, Balai Pustaka, Jakarta.
- Handinoto, 1996, *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda Di Surabaya (1870-1940)*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.
- Handinoto, Dan Paulus H Soehargo, 1996, *Perkembangan Kota dan Arsitektur Kolonial Belanda Di Semarang*, Penerbit Andi Offset, Yogyakarta.
- Hanna, Willard A, 1988, *Hikayat Jakarta*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta.
- Heuken, 1997, *Tempat Bersejarah Di Jakarta*, Yayasan Cipta Loka Sarana, Jakarta.
- Khairuddin, 1995, *Filsafat Kota Yogyakarta*, Liberty Yogyakarta, Yogyakarta.
- Kostoff, Spiro, 1991, *City Shaped*, Thames And Hudson, London.
- Krier, Rob, 1984, *Urban Space*, Academy Editions London.
- Lynch, Kevin, 1969, *The Image Of A City*, MIT Press, Cambridge, Massachusetts And London, England.
- Moleong, Lexy J, 1988, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT Remaja Rosdakarya, Bandung.

- Moughtin, James Clifford, 1992, *Urban Design, Street And Square*, British Libarry Cataloguing In Publication Data, Oxford.
- _____, 1996, *Urban Design, Green Dimension*, British Libarry Cataloguing In Publication Data, Oxford.
- Muhadjir, Noeng, 1996, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Rake sarasin, Yogyakarta.
- Murtagh, William J, 1988, *Keeping Time, The History And Theory Of Preservation In America*, A Sterling/Main Street Book, New York.
- Shirvani, Hamid, 1985, *The Urban Design Process*, Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Sidharta, dan Eko Budihardjo, 1989, *Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta*, Gajah mada University Press, Yogyakarta.
- Smardon, RC., 1986, *Foundation For Visual Project Analysis*, John Wiley & Son, New York.
- Soekiman, Djoko, 2000, *Kebudayaan Indis*, Penerbit Yayasan Bentang Budaya, Yogyakarta.
- Spreiregen, Paul, D , A I A, 1965, *Urban Design, Architecture Of Towns And Cities*, MC Graw Book Company, New York.
- _____, 1975, *Terjemahan, Pengantar Sejarah Perencanaan Kota*, Penerbit Intermatra, Bandung.
- Sumalyo, Yulianto, 1995, *Arsitektur Kolonial Belanda*, Gadjah Mada University, Yogyakarta
- _____, 2000, *Arsitektur Mesjid Dan Monumen Sejarah Muslim*, Gadjah Mada University, Yogyakarta
- Surjohamidjo, Abdurrachman, 1999-2000, *Sejarah Perkembangan Kota Jakarta*, Cetakan Ke 4, Dinas Museum Dan Pemugaran Propinsi DKI Jakarta.
- _____, 2000, *Kota Yogyakarta 1880-1930, Sejarah Perkembangan Sosial*, Penerbit Yayasan Untuk Indonesia, Yogyakarta.
- Trancik, Roger, 1986, *Finding Lost Space*, Van Nostrand Reinhold Company Inc, New York.
- Wirawan, Sarlito, 1992, *Psikologi Lingkungan* , PT Gramedia, Jakarta.

Wiryomartono, Bagoes P, 1995, *Seni Bangunan dan Seni Bina Kota Di Indonesia*, Kajian Mengenai Konsep, Struktur, dan Elemen Fisik Kota Sejak Peradaban Hindu-Buddha, Islam Hingga Sekarang, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

_____, 1999, *Urbanitas Dan Seni Bina Kota*, Kelompok Bidang Keahlian dan Laboratorium Sejarah Teori Kritik Arsitektur. Institut Teknologi Bandung, Bandung.

Yuan, Yi Fu, 1977, *Space and Place*, University Of Minnesota, Minneapolis

Zahnd, Markus, 1999, *Perancangan Kota Terpadu, Teori Perancangan Kota dan Penerapannya*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta.

Kamus Tata Ruang, 1998, Dierktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum-Ikatan Ahli Perencanaan Indonesia, Jakarta.

Surat kabar dan majalah

Kumpulan Artikel, 2001, Ketoprak Betawi, Penerbit PT Intisari Mediatama, Jakarta.

Majalah Laras, Nomor 145, Januari, 2001, Artikel tentang Haarlem Kota Arsitektur Di Negeri Belanda.

Kompas, 30 November 2000, Mendesak Pengembangan Tiga Jalur Wisata Jakarta.

Laporan, Peraturan dan Ketentuan lainnya

50 Tahun Pelayanan Pos Di Indonesia, 1995, PT Pos Indonesia, Bandung.

Bangunan Cagar Budaya Di Propinsi DKI Jakarta, 2000, Dinas Museum Dan Pemugaran Propinsi DKI Jakarta.

Pengembangan Kawasan Pariwisata DKI Jakarta, Konsep Pengembangan, 2000, Dinas Pariwisata DKI Jakarta-PT Aspac Mitra Consultindo, Jakarta.

Peraturan Daerah, *Tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya*.

Profile Perusahaan, tt, Pos Indonesia.

Diktat Kuliah Suratpos, Ajistara, Nawawi, Lembaga Penyelenggara Pos Suatu Tinjauan Historis, Pusdiklatpos, Bandung, tt.

Sejarah Pos Dan Telekomunikasi Di Indonesia, 1980, Departemen Perhubungan
Dirjen Pos Dan Telekomunikasi, Jakarta.

Laporan Final 2001, Pedoman Penataan Lingkungan Pemugaran, Dinas Tata Kota
Dan Pusat Studi Urban Desain Institut Teknologi Bandung, Jakarta.

Tesis dan Tulisan Ilmiah

Alvares Z, Eko, Eksplorasi Karakter Arsitektur Kota Di Kawasan Pusat Kota Sebagai
Salah Satu Acuan Penataan Dan Pengembangan, Studi Kasus Kota Padang,
Program Magister Arsitektur, Program Pasca Sarjana, Institut Teknologi
Bandung.

Ismail, Yusuf, 1999, Konfigurasi Ruang Dan Bangunan Kawasan Kota Lama, Studi
Kasus Kota Lama Jakarta, Semarang Dan Surabaya, Tesis Program Pasca
Sarjana Arsitektur, Universitas Diponegoro, Semarang.

Nugroho Tri Jatmiko, Iwan, 2001, Keterkaitan Perkembangan Kota Dengan
Perubahan Jatidiri Kawasan, Studi Kasus Koridor Bojong-Semarang, Tesis
Program Pasca Sarjana Arsitektur, Universitas Diponegoro, Semarang.

Sunarimahingsih, Yulita Titik, 1995, Sistem Visual Di Kawasan Pusat Kota Lama,
Studi Kasus Kawasan Pusat Kota Lama Semarang, Tesis Program Pasca
Sarjana, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

Susanti, Retno, 2001, Pengaruh Konsep Pedestrian Mall Pada Revitalisasi Jalan Pasar
Baru Dan Kawasan Sekitarnya Di Jakarta, Tesis Program Pasca Sarjana,
Magister Teknik Arsitektur, Universitas Diponegoro, Semarang.

Siswanto, Andi, 1994, Inventarisasi Data Masalah Urban Desain Di Kota Lama
Semarang, PT Wiswakharman, Semarang.